

Niederzimmern

Kompaktes Einfamilienhaus in Niederzimmern

Codice oggetto: 26254145



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 159.800 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85,95 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 367 m²

Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26254145
Superficie netta	ca. 85,95 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	159.800 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 180 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	373.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederrimmern

La proprietà



Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



**Die passende Immobilie
schneller finden und
erfolgreich kaufen.**



**Jederzeit informiert
über die Wertentwicklung
der eigenen Immobilie/n.**



**Immobilienverkauf mit
mehr Transparenz,
Komfort und Erfolg.**



**Die optimale
Finanzierungslösung
für die Wunschimmobilie.**



www.von-poll.com/weimar

Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:
T.: 03643 - 46 86 58 6

Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | weimar@von-poll.com



Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

Planimetrie



Rechtsplan, nicht maßstabes.



Rechtsplan, nicht maßstabes.



Prospektion: 01/2018

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein kompaktes Einfamilienhaus, welches um 1968 errichtet wurde und mit einer ehemaligen Kleingastronomie im Nebenglass aufwartet.

Die Immobilie bietet ca. 86 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 367 m² großen Grundstück.

Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer, spricht die Immobilie insbesondere kleine Familien oder Paare an.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre durch diverse Anbauten erweitert. Dadurch verfügt es über eine große überdachte Nutzfläche, die viel Spielraum für neue Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Obergeschoss befinden sich die zwei Schlafzimmer und das kleine Arbeitszimmer, die Ihnen sowie Ihrer Familie Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Die Zimmer können, je nach Bedarf, unterschiedlich genutzt werden und bieten aufgrund der Raumzuschnitte flexible Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wodurch Käufer die Möglichkeit haben, die Innenausstattung nach eigenen Vorstellungen zu sanieren, zu modernisieren und zu gestalten. Die Ausstattungsqualität ist als einfach zu bezeichnen, was sich sowohl in der Bausubstanz als auch in den vorhandenen Installationen widerspiegelt.

Derzeit wird die Immobilie mit 2 Öfen beheizt, was nicht mehr zeitgemäß ist und überarbeitet werden sollte. Auch sollte man die Elektrik überprüfen und ggf. kann ein Rückbau der Anbauten in Erwägung gezogen werden, um eine Gartenfläche zu schaffen.

Gegenüber dem Haus befinden sich ein zusätzlicher Lagerraum und eine Freifläche, welche weitere Möglichkeiten bieten.

Diese Immobilie spricht all jene an, die ein Eigenheim nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

Dettagli dei servizi

Kompaktes Einfamilienhaus

- Baujahr: ca. 1968
- Wohnfläche: ca. 85,95 m²
- Grundstücksfläche: ca. 367 m²
- Anzahl der Zimmer: 6
- teilunterkellert
- Zustand: sanierungsbedürftig

Zimmer:

1 Wohnzimmer

1 Küche

2 Schlafzimmer

1 Arbeitszimmer

1 Bad mit Dusche & Badewanne

1 Gästetoilette im Anbau

Außenbereich:

Hof mit Carport & Stellplatz

Nebenglass (chem. Gastronomiebereich)

Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

Tutto sulla posizione

Niederzimmern in Thüringen besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres, naturnahes Umfeld mit einer stabilen Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die nahegelegenen Kultur- und Wirtschaftszentren Weimar und Erfurt. Die ruhige Atmosphäre, gepaart mit laufenden Investitionen in die kommunale Infrastruktur, schafft eine vertrauensvolle Basis für ein zukunftsorientiertes Familienleben, das Geborgenheit und Lebensqualität in den Vordergrund stellt.

Die unmittelbare Umgebung von Niederzimmern zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Infrastruktur aus. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Kindertagesstätte Niederzimmern sowie die staatliche Grundschule, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung und Bildung Ihrer Kinder gewährleisten. Für weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbare Einrichtungen in den Nachbarorten vorhanden, sodass eine umfassende schulische Förderung in greifbarer Nähe liegt. Die Nähe zu Bushaltestelle, die in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an umliegende Gemeinden und Städte, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Gesundheit und Freizeitgestaltung sind in Niederzimmern ebenfalls optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Zahnarztpraxis Köhler und die Arztpraxis Scheit sind in nur etwa zehn bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar und sorgen für eine verlässliche medizinische Versorgung. Für aktive Stunden im Freien bieten mehrere Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Das Hoftheater Niederzimmern, nur sechs Gehminuten entfernt, bereichert das kulturelle Leben und schafft wertvolle Begegnungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinschaft.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Niederzimmern zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Als weiteres Serviceangebot möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass VON POLL FINANCE Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung unterstützt und die für Sie optimale Finanzierungslösung erarbeitet.

Codice oggetto: 26254145 - 99428 Niederzimmern

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com