

Weimar OT Niedergrunstedt

# Modernisiertes Mehrfamilienhaus in Niedergrunstedt

Número da propriedade: 26254125



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 518.000 EUR • ÁREA: ca. 297,24 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 250 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26254125
Área	ca. 297,24 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Casas de banho	5
Ano de construção	2013
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	518.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 307 m <sup>2</sup>
Área arrendável	ca. 297 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	69.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.12.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



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](http://www.von-poll.com/weimar)

Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

## O imóvel



**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](mailto:weimar@von-poll.com)



**Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt**

## Uma primeira impressão

Dieses vollständig sanierte und modernisierte Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 2013/2014 neu errichtet. Von der alten Struktur blieben nur noch 2 Grundmauern erhalten.

Das Objekt präsentiert sich auf einem ca. 250 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 297 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt drei Wohneinheiten.

Die Ausstattung besticht durch ihren modernen Stand, während die zentrale Heizung und die Fußbodenheizung im Erdgeschoss für wohlige Temperaturen in allen Bereichen sorgen.

Im Eingangsbereich empfängt Sie ein großzügiger, heller Hausflur mit modernen, großformatigen Fliesen und weißen Türen, die einen gepflegten Eindruck vermitteln.

Wohnung 1 im Erdgeschoss wurde behindertengerecht saniert und bietet mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept: Flur, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Terrasse sowie ein angrenzender Abstellraum. Die Küche überzeugt durch eine moderne Einbauküche mit hellen Fronten und hochwertigen Elektrogeräten. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse, wodurch ein angenehmer Bereich zum Verweilen geschaffen wurde. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne, modernem Sanitär und stilvollen Fliesen ausgestattet.

Die Wohnung 2 bietet auf ca. 82 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss einen Flur, ein Duschbad, einen Abstellraum und die Küche mit Ausgang zur Terrasse. Im Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Wanne sowie ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. Die Einrichtung wurde hierbei von den Mietern selbst vorgenommen und passt sich dem modernen Haus gut an.

Wohnung 3 ist die größte Einheit mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Treppenaufgang aus Holz in das Obergeschoss. Dort verteilen sich die Räumlichkeiten auf einen Flur, das Wohnzimmer mit Abstellraum, die Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und den Balkon. Die 3 Kinderzimmer im Dachgeschoss bieten eine freundliche und helle Atmosphäre dank großer Fensterelemente und individueller Einrichtung. Das hier befindliche zweite Badezimmer verfügt über eine Dusche und Waschmaschinenanschlüsse.

Im Außenbereich befindet sich ein Metallgerätehaus und ein eigener Stellplatz.

Die Heizungsanlage wurde im Rahmen der vollständigen Sanierung erneuert und entspricht

dem Stand der Technik, wie auch die übrigen Modernisierungen am Gebäude.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage und die angenehmen Mieter, welche harmonisch miteinander umgehen. Da das Objekt voll vermietet ist, eröffnet sich hier eine nachhaltige Perspektive für zukunftsorientiertes Wohnen oder als renditestarke Investition.

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

**Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt**

## **Detalhes do equipamento**

**Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit Terrassen, Balkon und wohnlicher Großzügigkeit**

- Baujahr: ca. 2013/2014
- Wohnfläche: ca. 297 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Wohnungen: 3
- Objekt ist voll vermietet

**Zimmer:**

**3 Wohnzimmer**

**3 Küchen**

**6 Schlafzimmer**

**5 Bäder mit Dusche oder Badewanne**

**3 Abstellräume**

**1 Heizungsraum**

**Außenbereich:**

**PKW-Stellplatz**

**Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt**

## **Tudo sobre a localização**

**Niedergrunstedt ist ein ruhiger Ortsteil der Kulturstadt Weimar in Thüringen. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Innenstadt von Weimar sowie die umliegenden Städte Erfurt und Jena.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen beziehungsweise im Stadtgebiet von Weimar. Es besteht eine Stadtbusanbindung, welche alle 30 Minuten den Stadtteil frequentiert.**

**Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, weitläufigen Grünflächen und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Durch die Nähe zur Bundesstraße B7 sowie zur Autobahn A4 sind auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Gleichzeitig bieten zahlreiche Rad- und Wanderwege einen hohen Freizeit- und Erholungswert im Grünen.**

**Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die ruhiges Wohnen im ländlichen Umfeld schätzen und dennoch nicht auf die Vorteile einer guten infrastrukturellen Anbindung verzichten möchten.**

**Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt**

## **Outras informações**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Dominik Köhler**

---

**Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar**

**Tel.: +49 3643 - 46 86 586**

**E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**