Weimar

Einfamilienhaus in bester Lage von Weimar

Objektnummer: 25254226



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 825 m^2

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	25254226
Wohnfläche	ca. 146 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 160 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Die *optimale* Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.

Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

- Zinsrechner: Welche Kosten entstehen durch die Finanzierung?
- Budgetrechner: Was kann ich mir leisten?
- Machbarkeitsrechner: Wie wahrscheinlich ist die Zusage seitens der Bank?
- Persönliches Finanzierungszertifikat: Bestätigung der Bonität des Kunden zur Vorlage beim Eigentümer
- Angebotsvergleich von über 700 Banken, Sparkassen und Versicherungen
- Monatlicher Zins-Update-Newsletter

www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.

Vorteile rund um den Käuferservice:

- Individuelles Suchprofil, um frühzeitig und gezielt passende Angebote zu erhalten
- Immobilien-Merkzettel
- Interaktiver Besichtigungsraum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement für Videogespräche, Telefonate oder persönliche Beratungstermine

www.von-poll.com/weimar



Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

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

Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zum aktuellen Marktpreis

www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

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

Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- Beispielhafte Simulation des gesamten Verkaufsprozesses mit eigener Immobilie
- Aktive und/oder passive Teilnahme am gesamten Verkaufsprozess gemeinsam mit dem Makler
- Bequeme digitale Dokumentenübermittlung
- Einfache Exposé-Abstimmung und -freigabe
- Individuelle Auswahl der Vermarktungsmaßnahmen
- Überblick über den Vermarktungsfortschritt in Echtzeit

www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Die Immobilie

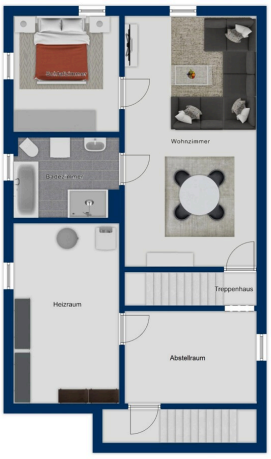


Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit circa 146 m² Wohnfläche und einer großzügigen Grundstücksfläche von rund 825 m² ein vielseitiges Platzangebot für Ihre individuellen Wohnwünsche. Das Haus wurde im Jahr 1975 errichtete und befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand.

Dadurch eröffnet sich für künftige Eigentümer die Möglichkeit, persönliche Vorstellungen und Modernisierungen gezielt umzusetzen.

Die Immobilie verfügt auf der Wohnebene über insgesamt sieben Zimmer, darunter drei separate Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung stellen. Ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag.
Die Raumaufteilung gestaltet sich der Bauzeit entsprechend funktional: Der geräumige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet Zugang zum Wintergarten und Garten. Die Küche ist separat am Esszimmer anliegend. Außerdem ist das Haus voll unterkellert. Auf dieser Ebene befinden sich neben der Abstellfläche, wohnlich hergerichtete Räume und ein Badezimmer.

Der großzügige Gartenbereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur Erholung, für gesellige Familienzeiten oder auch für Hobbygärtner. Aufgrund der Grundstücksgröße haben Sie die Freiheit, Außenbereiche nach Ihren Wünschen zu gestalten und individuelle Wohlfühlplätze zu schaffen.

Die Ausstattung des Hauses entspricht dem Standard aus dem Baujahr und weist eine normale Qualität auf. Hierzu gehören unter anderem eine klassische Zentralheizung aus den 90er, überwiegend doppelverglaste Holz-Fenster sowie Parkettfußböden. Mobiliar oder fest installierte Einbauten sind derzeit nicht vorhanden, sodass Sie Ihre Einrichtungsideen ungehindert verwirklichen können. Das renovierungsbedürftige Haus bietet eine gute Ausgangsbasis. Es bestehen zahlreiche Optionen, die Immobilie im Rahmen einer Modernisierung auf den aktuellen Stand zu bringen und so Wohnkomfort und Wert langfristig zu steigern.

Die Lage des Einfamilienhauses zeichnet sich durch eine angenehme Wohnumgebung mit guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind im näheren Umkreis vorhanden und schnell erreichbar. Außerdem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das regionale und überregionale Straßennetz.

Ob als neues Zuhause für Ihre Familie oder für Paare, die mehr Raum zum Leben suchen. Die großzügige Wohn- und Grundstücksfläche, die funktionale

Zimmeraufteilung sowie die Option zur individuellen Modernisierung machen dieses Einfamilienhaus zu einer interessanten Immobilie mit großem Potenzial.

Gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen können. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bein Erstellen dieser Anzeige lag der Energieausweis nicht vor.

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit 2 Garagen
Baujahr 1975
Wohnfläche: 146 m²
Grundstück: 825 m²
Erdgeschoss:
Windfang, Gäste WC, Diele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Wintergarten
Dachgeschoss:
Diele, Bad, 4 Wohn-Schlafräume
Keller:
Hobbyraum, Bad, Gästezimmer, Abstellraum, Heizungsraum

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage im südlichen Teil der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, wodurch ein harmonisches und familienfreundliches Wohngefühl entsteht. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem in unmittelbarer Nähe decken: Supermarkt, Bäckerei, Apotheke sowie weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Auch Kindertagesstätten und Schulen liegen nicht weit entfernt, was die Adresse besonders für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, und das Weimarer Stadtzentrum mit seinen vielfältigen kulturellen Angeboten, darunter zahlreiche UNESCO-Welterbestätten, Museen und das historische Bauhaus-Erbe liegen nur wenige Minuten Fahrzeit entfernt. Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ist auch die regionale und überregionale Erreichbarkeit komfortabel gewährleistet. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen und städtischer Nähe und verbindet Alltagstauglichkeit mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25254226 - 99425 Weimar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar
Tel.: +49 3643 - 46 86 586
E-Mail: weimar@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com