Weimar

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garten & Scheune im historischen Ortskern von Tröbsdorf

Objektnummer: 26254205



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153.58 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 783 m^2

Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

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

Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	26254205
Wohnfläche	ca. 153.58 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1995

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 304 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	134.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.09.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Die Immobilie

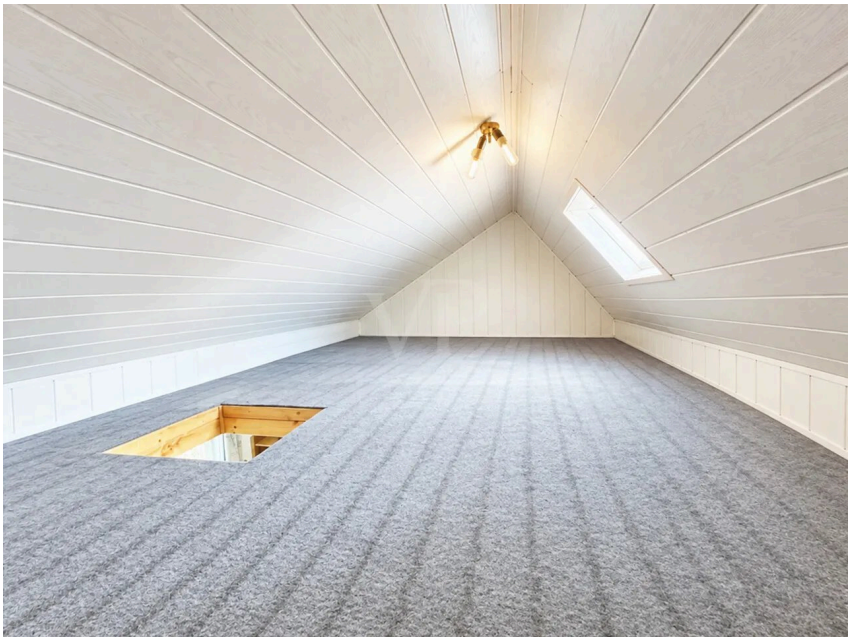




Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Die Immobilie

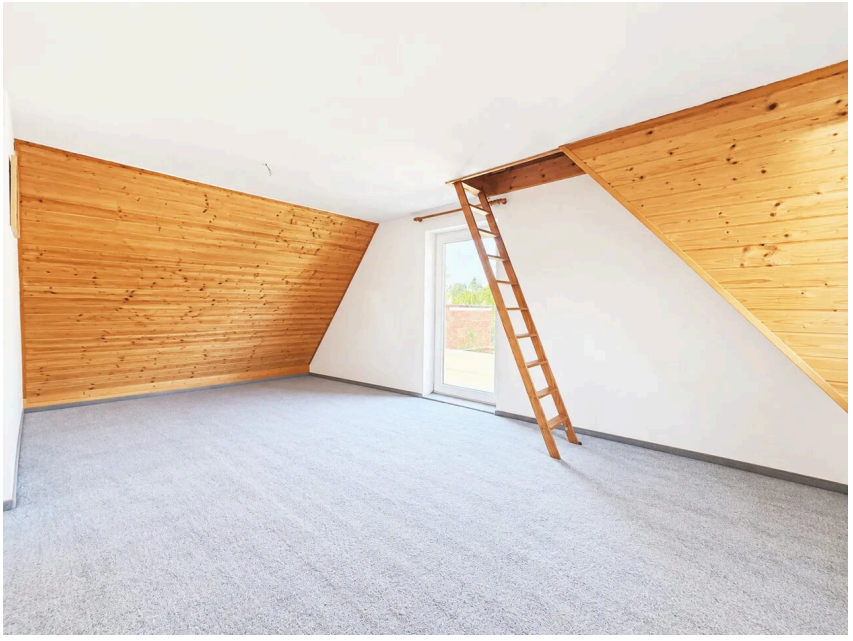




Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

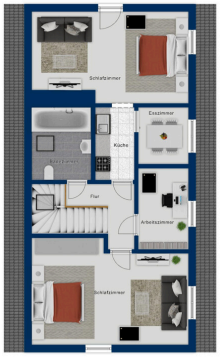
Die Immobilie





Objektnummer: 26254205 - 99428 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: 26254205 - 99428 Weimar

Ein erster Eindruck

Im historischen Ortskern von Tröbsdorf präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 als interessante Immobilie für Käufer, die großzügiges Wohnen, eine gewachsene Umgebung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 783 m² stehen rund 154 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre durchdachte Raumaufteilung, insgesamt 7 Zimmer, 2 Ebenen sowie die ergänzende großzügige Scheune, die dem Anwesen einen besonderen ländlichen Charme verleiht.

Bereits die äußere Erscheinung vermittelt einen individuellen und unverwechselbaren Eindruck. Die markante Fassade mit anthrazitfarbener Schieferverkleidung und roten Ziegeln verleiht dem Haus eine zeitlose, charaktervolle Optik. Das Grundstück ist eingewachsen und wird durch einen gepflegten Garten mit hohen Nadelbäumen, üppiger Bepflanzung, Farnen und Sträuchern geprägt. Ein vorhandenes Gewächshaus eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Gartenliebhaber und bietet Raum für den eigenen Anbau.

Ein großzügiges Gästezimmer und ausreichend Platz für eine komfortable Sitzlandschaft bieten sich ideal als Aufenthalts- oder Gästezimmer an.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Küchensituation: Neben der zentralen Küche im Erdgeschoss stehen weitere Küchenbereiche beziehungsweise Küchenzeilen im Gästebereich und im Dachgeschoss zur Verfügung. Diese Ausstattung eröffnet interessante Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, die Unterbringung von Gästen oder eine teilweise getrennte Nutzung einzelner Wohnbereiche.

Mit insgesamt drei Bädern, jeweils mit Badewanne, ist auch die sanitäre Ausstattung großzügig bemessen. Großformatige Fliesen, klare Gestaltungslinien und vorhandenes Tageslicht schaffen eine angenehme und funktionale Atmosphäre.

Das Dachgeschoss bietet mehrere gut nutzbare Räume. Klassische Sprossenfenster sorgen für natürlichen Lichteinfall. Insbesondere die beiden großzügigen Räume mit sichtbarer Holzverschalung vermitteln einen warmen und behaglichen Charakter. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein kleineres Arbeitszimmer mit Blick ins Grüne.

Über drei offene Holzleitern sind zudem ausgebaute Bereiche im Spitzboden erreichbar. Dort befinden sich zwei Schlafnischen sowie zusätzlicher Stauraum.

Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist die zum Grundstück gehörende große

Scheune. Sie erweitert das Nutzungsspektrum der Immobilie erheblich und bietet ausreichend Platz für Fahrräder, Werkstattbereiche, Gartengeräte, Lagerflächen oder individuelle Hobbyprojekte.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem altersbedingten gepflegten Zustand. Die zentrale Gastherme stammt aus dem Jahr 2005 und stellt die Wärmeversorgung des Hauses sicher.
Gleichzeitig bietet die Immobilie an einzelnen Stellen Potenzial für eine zeitgemäße Auffrischung und individuelle Anpassungen. Damit eröffnet sich neuen Eigentümern die Möglichkeit, vorhandene Qualitäten zu bewahren und einzelne Bereiche entsprechend den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir setzen uns anschließend gerne mit Ihnen in Verbindung.

Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus Weimar

Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Scheune & Garten
- Baujahr: ca. 1995
- Wohnfläche: ca. 154 m²
- Grundstücksfläche: ca. 783 m²
- Anzahl der Zimmer: 7
- Zustand: renovierungsbedürftig je nach Bedarf

Zimmer:
1 Wohnzimmer
3 Küchen
3 Schlafzimmer
3 Badezimmer mit Badewanne
Gästezimmer
Spitzboden mit Schlafnischen & Lagerraum ausgebaut

Außenbereich:
Scheune
Garten

Objektnummer: 26254205 - 99428 Weimar

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Tröbsdorf, einem begehrten Wohngebiet der Stadt Weimar, das für seine malerische Umgebung und architektonische Schönheit bekannt ist. Die Lage bietet eine reichhaltige Natur und eine ruhige, idyllische Atmosphäre, die zum entspannten Wohnen einlädt.

Weimar ist von sanften Hügeln und Wäldern umgeben. Dies schafft eine entspannte Atmosphäre und Tröbsdorf ist eine ruhige Wohngegend - fernab vom Trubel der Stadt - die Privatsphäre und Erholung bietet.

Trotz seiner idyllischen Lage ist Tröbsdorf verkehrsgünstig gelegen. Das Stadtzentrum von Weimar ist in wenigen Minuten zu erreichen. Dort gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Einrichtungen und Schulen.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Spaziergänge, Radtouren und Wanderungen.

Von Tröbsdorf aus sind wichtige Einrichtungen wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte für den täglichen Bedarf auf kurzen Wegen erreichbar.

Weimar ist bekannt für seine kulturelle Vielfalt mit Museen, Galerien und historischen Sehenswürdigkeiten wie dem Goethehaus und dem Schloss Belvedere. Kulturinteressierte kommen hier voll auf ihre Kosten.

Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A4 und A71 sind leicht zu erreichen und ermöglichen eine gute Anbindung an die Nachbarstädte und -regionen. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut.

Bildungseinrichtungen: Weimar verfügt über hervorragende Schulen und Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen, Gymnasien und Hochschulen, die eine erstklassige Ausbildung garantieren. In Tröbsdorf selbst befindet sich ein Kindergarten.

Der Ortsteil vereint die Vorzüge von Ruhe und Stadtnähe, Naturverbundenheit und kultureller Vielfalt. Sie bietet damit eine einzigartige Möglichkeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26254205 - 99428 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.

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.

Objektnummer: 26254205 - 99428 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