

Weimar

# Gepflegtes Reihenmittelhaus in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 25254161



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

KAUFPREIS: 267.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 199 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

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

Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25254161   |
| Wohnfläche   | ca. 95 m²  |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1936       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 267.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1992                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 150 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 116.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1936           |

Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



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



**Professionell,  
ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.**

Wir bieten Ihnen eine **exklusive  
und professionelle** Marktpreis-  
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 03643 - 46 86 58 6**



VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar  
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
[weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)



Objektnummer: 25254161 - 99423 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: 25254161 - 99423 Weimar

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihemittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 199 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1936 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, sodass hier Raum für individuelle Gestaltungswünsche bleibt.

Insgesamt verfügt das Haus über 5 Zimmer, sowie eine Küche, Bad und Gäste-WC. Über die Küche gelangt man direkt auf die Terrasse, welche mit einem direkten Gartenzugang aufwartet. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und durch das Gäste-WC im Erdgeschoss bietet diese Immobilie mehr Komfort.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über 2 Abstellräume sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Vom Hauswirtschaftsraum gelangen Sie ebenfalls in den Garten, welcher mit ca. 120 m<sup>2</sup> alle Möglichkeiten zur Gartengestaltung bietet.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und beliebten Wohngegend, mit guter Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Mit seiner einzigartigen Mischung aus traditionellem Charakter und modernem Komfort ist dieses Einfamilienhaus eine ideale Wahl für Paare und Familien, die sowohl ein gemütliches Zuhause als auch die Nähe zur Innenstadt suchen.

Für weitere Informationen stellen Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten, damit wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen können.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Ausstattung und Details

Reihenmittelhaus ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr: 1939

Grundstück ca. 199 m<sup>2</sup>

Zimmer:

2 Wohnzimmer

1 Küche (mit Einbauküche)

2 Schlafzimmer

1 Bad mit Wanne

1 Gäste-WC

2 Abstellräume im DG

Hauswirtschaftsbereich mit Lagerräumen im KG



Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in attraktiver Lage in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die A4 ist in wenigen Autominuten erreichbar, was die Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden erleichtert.

Die Infrastruktur in der Umgebung bietet kurze Wege zu den Dingen des täglichen Bedarfs, ebenso sind Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Umgebung vorhanden.

Die Lage der Adresse bietet einen idealen Ausgangspunkt, um Weimar zu erkunden und die historische Innenstadt mit ihren zahlreichen Sehenswürdigkeiten und kulturellen Einrichtungen zu besuchen. Die Stadt hat viel zu bieten und die Lage der Adresse ermöglicht es, die Annehmlichkeiten der Stadt schnell und einfach zu erreichen.

Objektnummer: 25254161 - 99423 Weimar

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 116.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25254161 - 99423 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](mailto:weimar@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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