

Weimar

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Objektnummer: 25254135



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 332.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 4.909 m²

Objektnummer: 25254135 - 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: 25254135 - 99425 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	25254135
Wohnfläche	ca. 92 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1950

Kaufpreis	332.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254135 - 99425 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



Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254135 - 99425 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



Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254135 - 99425 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



Objektnummer: 25254135 - 99425 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



Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar
weimar@von-poll.com

Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Grundrisse



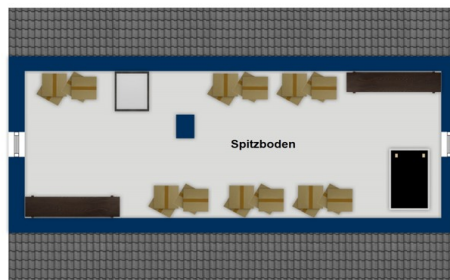
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller



Grundriss Spitzboden

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: 25254135 - 99425 Weimar

Ein erster Eindruck

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1950 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 4.909 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m² bietet die Immobilie auf einer Ebene ein gemütliches Zuhause mit viel Potenzial – Ideal für alle, die die Ruhe und Großzügigkeit eines weitläufigen Grundstücks zu schätzen wissen. Das Haus verfügt über insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Erwähnenswert ist der Balkon mit Blick ins Grüne – der perfekte Ort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Zusätzlich gibt es zwei praktische Abstellräume, die für ausreichend Stauraum sorgen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, verfügt über Tageslicht und schafft damit eine angenehme Atmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Der Dachboden ist über eine ausziehbare Leiter erreichbar und bietet zusätzliche Ausbau- oder Lagermöglichkeiten. Das Haus ist nicht unterkellert, was den ebenerdigen Zugang und die Nutzung sämtlicher Räume besonders komfortabel macht. Ob als Rückzugsort im Grünen oder als Basis für individuelle Gestaltungsideen – dieses Einfamilienhaus vereint ländliche Idylle mit solider Substanz und großzügigem Platzangebot. 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 Bei Erstellung dieser Anzeige lag der Energieausweis nicht vor.

Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Ausstattung und Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

- Baujahr: 1950
- Modernisierung: 1990
- Wohnfläche: ca. 92 m²
- Grundstück: ca. 4.909 m²
- Terrasse/Balkon: ca. 3 m²
- 4 Zimmer
- Eine Etage + ausgebauten Dachgeschoss
- Tageslicht-Bad inklusive Dusche
- Bodenbelag aus: Fliesen, Laminat, Teppichboden
- Stellplatz unter Carport auf Grundstück

Objektnummer: 25254135 - 99425 Weimar

Alles zum Standort

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in der Südstadt von Weimar. Die Südstadt zeichnet sich durch ihre grüne Wohnlage aus und ist für ihre prächtigen Villen bekannt. Die Berkaer Straße selbst ist eine bedeutende Ausfallstraße, die Weimar mit den umliegenden Ortschaften verbindet. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken und Ärzte. Zudem bieten die nahegelegenen Schulen und Kindergärten eine hervorragende Bildungsinfrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit mehreren Buslinien, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Der Bahnhof Weimar ist nur etwa 4,5 km entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte. Für Erholung im Grünen bieten die umliegenden Parks und Naturflächen vielfältige Möglichkeiten. Besonders der historische Park an der Ilm mit Goethes Gartenhaus ist einen Spaziergang wert – in angenehmer Gehweite lädt er zu entspannten Ausflügen und kulturellen Entdeckungen ein. Die Weimarer Altstadt mit ihren kulturellen Sehenswürdigkeiten wie dem Goethe- und Schillerhaus ist ebenfalls schnell erreicht und bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot. Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht es, sowohl die Ruhe des Wohngebiets als auch die lebendige Innenstadt von Weimar in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 25254135 - 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 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. **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: 25254135 - 99425 Weimar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar

E-Mail: weimar@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com