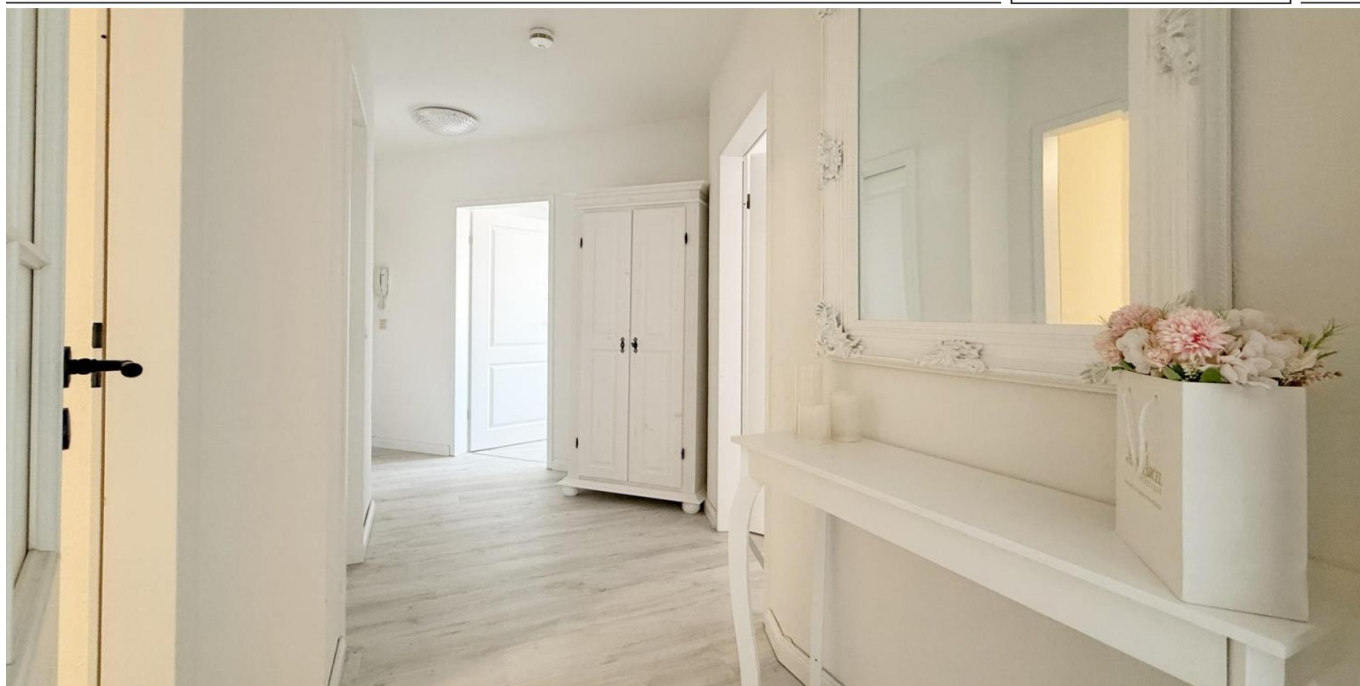


Weimar

Dachgeschosswohnung in zentraler Lage in Weimar

VP azonosító: 25254142



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Áttekintés

VP azonosító	25254142
Hasznos lakótér	ca. 80 m ²
EMELET	3
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1996

Vételár	250.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	13.04.2030	Végso energiafogyasztás	56.40 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Az ingatlan



VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Az ingatlan



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



VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Az ingatlan



VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Az ingatlan



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



VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Az ingatlan



VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Az ingatlan



**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



VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Az elso benyomás

Diese charmante Innenstadt 3-Raum-Wohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet auf ca. 80?m² Wohnfläche ein modernes und zugleich behagliches Zuhause. Die Wohnung befindet sich zentral gelegen, nur wenige Gehminuten vom Goetheplatz und Weimarer Atrium entfernt und verbindet urbanes Wohnen mit dem stilvollen Flair.

Die Wohnung wurde bereits umfangreich modernisiert und präsentiert sich in einem guten Zustand. Helle Dachflächenfenster, schöne Bodenbeläge und eine ansprechende Raumaufteilung schaffen eine freundliche und wohnliche Atmosphäre. Die drei großzügigen Zimmer eignen sich ideal als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich und bieten ausreichend Platz für Singles oder Paare.

Das Badezimmer befindet sich aktuell noch im Ausbau und kann nach eigenen Wünschen fertiggestellt werden. Die Sanitärkeramik – bestehend aus Waschbecken, WC und Armaturen – ist bereits vor Ort zur finalen Montage bereit.

Eine Einbauküche ist in der Wohnung aktuell noch nicht vorhanden, wodurch sich ein zusätzlicher Gestaltungsspielraum eröffnet: Ob funktional und kompakt oder offen und designorientiert – die neue Küche kann ganz nach den eigenen Bedürfnissen geplant und umgesetzt werden.

Diese charmante modernisierten 3-Raum-Wohnung mit großzügigen, hellen Räumen, einer durchdachten Aufteilung und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung von Bad und Küche bietet sie ein attraktives Zuhause für Singles oder Paare mit Anspruch an Komfort und Wohnqualität. Ideal für alle, die zentrumsnah und zugleich in einem wohnlichen Umfeld leben möchten.

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

VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Részletes felszereltség

Dachgeschoss Wohnung in zentraler Lage

- Wohnfläche: ca. 80 m²
- 3-Raum-Wohnung im DG
- 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer
- Badezimmer mit Tageslicht und Dusche
- separate Küche

Boden: Laminat, Fliesen

modernisiert

Fahrradstuhl im Treppenhaus

VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich zentral gelegen in Weimar, nur etwa fünf Gehminuten vom Goetheplatz und Atrium entfernt. Damit liegt sie im Herzen der Stadt und verbindet urbanes Wohnen mit der typischen Weimarer Lebensqualität – geprägt von Kultur, Geschichte und einem hohen Maß an Lebenskomfort.

Die Versorgungslage ist hervorragend: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Bioläden, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Umfeld mit Cafés, Restaurants und kleinen Feinkostläden, die das Stadtbild rund um den Goetheplatz prägen.

Auch die medizinische Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden sich mehrere Haus- und Facharztpraxen, Apotheken sowie physiotherapeutische Einrichtungen. Für eine umfassendere medizinische Versorgung ist zudem das Sophien- und Hufeland-Klinikum in kürzester Zeit zu erreichen.

Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung an anliegende Orte. Der Hauptbahnhof ist sowohl mit dem Bus als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar. Wer lieber mit dem Rad unterwegs ist, profitiert zudem von einem gut ausgebauten Radwegenetz und den kurzen Distanzen innerhalb der Stadt.

Auch im Bereich Bildung bietet die Lage ein breites Spektrum: Verschiedene Kindertagesstätten und allgemeinbildende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Zudem sind die Bauhaus-Universität Weimar und die Hochschule für Musik Franz Liszt in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage auch für Studierende und Lehrende besonders attraktiv macht.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit historischem Charakter, eingebettet in eine gepflegte Nachbarschaft mit überwiegend denkmalgeschützter Bausubstanz. Trotz der zentralen Lage herrscht hier ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit viel Atmosphäre.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine außergewöhnlich gute Kombination aus Zentralität, urbanem Leben, erstklassiger Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität – ideal für Menschen, die mitten in Weimar wohnen und dennoch nicht auf Ruhe und

Wohnkomfort verzichten möchten.

VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.4.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 56.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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. 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.

VP azonosító: 25254142 - 99423 Weimar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com