

Naumburg

# Historisches Flair und Moderne Ausstattung

CODE DU BIEN: 24254159



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

PRIX D'ACHAT: 997.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 375 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.920 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24254159
Surface habitable	ca. 375 m <sup>2</sup>
Pièces	11
Chambres à coucher	9
Salles de bains	3
Année de construction	1876
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix d'achat	997.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 626 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

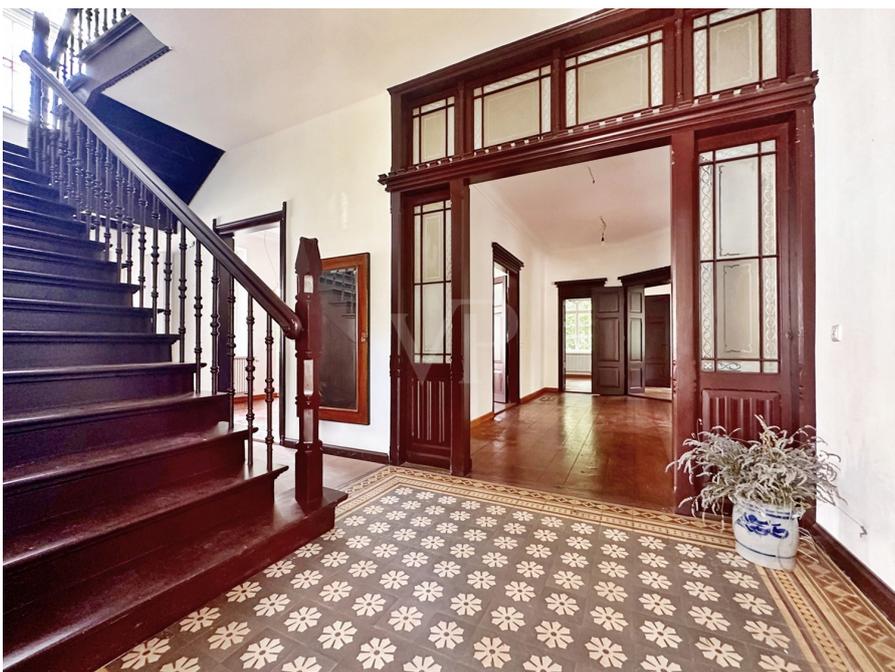
CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## La propriété



### Die *optimale* Finanzierungs- lösung 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)



CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## La propriété



### 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)



CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## La propriété



### **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



CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## La propriété



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

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

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

CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## Une première impression

Historisches Flair und Moderne Ausstattung vereint. Zum Verkauf steht diese eindrucksvolle Villa im neugotischen Stil aus dem Jahre 1876, die durch ihre einzigartige Eleganz und ihre hochwertige Ausstattung besticht. Mit einer Wohnfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.920 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet sie großzügigen Raum, um unter einem Dach zu wohnen und zu arbeiten. Die Villa eignet sich auch für mehrere Generationen, da die Etagen wie eigenständige Wohnungen angelegt sind. Außerdem gibt es eine kleine Einliegerwohnung im Erdgeschoss und darüberliegend Hobby- oder Arbeitsräume. Die Villa wurde zwischen 2014 und 2020 umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. Dabei wurde die die großzügige Struktur beibehalten. Der historische Garten wurde sorgfältig restauriert und teils als Park, teils als Naturgarten angelegt. Das Grundstück verfügt über einen alten Baumbestand welcher unter anderem eine ca. 300 Jahre alte Eiche beherbergt. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich eine große, erhöhte Terrasse, welche sich von der Hausdiele und der gr. Küche erschließt und zum Verweilen im Freien einlädt. Das Anwesen mit seinen original erhaltenen Elementen in Kombination mit modernem Komfort macht dieses Haus zu einem ganz besonderen Juwel der Baukultur. Die Villa besticht durch ihre einzigartige Mischung aus historischem Charme und zeitgemäßem Komfort und lädt ein, in eine andere Zeit einzutauchen. In diesem gepflegten und stilvollen Ambiente finden Sie die perfekte Balance zwischen Tradition und Moderne. Wenn Sie eine Immobilie mit Geschichte und Charakter suchen, dann ist diese neugotische Villa mit ihren hochwertigen Details und dem liebevoll angelegten Garten genau das Richtige für Sie. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese einzigartige Immobilie persönlich zu erleben!

CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## Détails des commodités

Villa im neogotischem Still umfassende Sanierung von 2014 bis 2020

Baujahr 1876

Wohnfläche ca. 375 m<sup>2</sup>

Grst. 1.920 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss

- mögliche separate Etage mit Diele, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer mit Bad, 2 Wohnräume und Terrasse

- seitliche Einliegerwohnung mit Diele, Wohnraum, Bad und WC

Obergeschoss

- mögliche separate Etage mit Diele, Bad, Küche, 5 Wohnräume, Zugang zum Dachgeschoss mit 1 Badezimmer

- auf halber Etage, 2 Hobby- Arbeitsräume, Abstellfläche und ein WC

- teilunterkellert

- PKW Stellplatz vor dem Haus und am unteren Ende des Grundstücks zusätzliche mögliche PKW- Stellplätze

CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## Tout sur l'emplacement

Naumburg an der Saale, idyllisch gelegen im südlichsten Teil Sachsen-Anhalts im Burgenlandkreis, ist ein wahres Juwel. Die Stadt erstreckt sich malerisch entlang der Flüsse Saale und Unstrut und bietet eine bezaubernde Landschaft, die nur etwa 50 km südlich von Leipzig und Halle sowie 40 km östlich von Jena entfernt liegt. Diese zentrale Lage macht Naumburg zu einem idealen Wohnort für diejenigen, die Ruhe und Natur schätzen, aber dennoch die Nähe zu größeren Städten genießen möchten. Die historische Altstadt von Naumburg ist ein Highlight für jeden Besucher. Das mittelalterliche Flair wird durch das prächtige Rathaus, das Stadtmuseum „Hohe Lilie“ und den beeindruckenden Marktplatz mit seinen mächtigen alten Häusern vermittelt. Diese Bauwerke sind von einem grünen Ring umgeben, der zahlreiche Parks und Grünanlagen umfasst und das Stadtbild unverwechselbar macht. Ein kulturelles Wahrzeichen der Stadt ist der Naumburger Dom, der als Weltkulturerbe in die Liste der UNESCO aufgenommen wurde. Der Dom ist bekannt für seine reiche Ausgestaltung, zu der auch die berühmten, mannshohen Stifterfiguren gehören. Die bekannteste Figur ist wohl die der Naumburger Uta, die neben ihrem Ehemann Eckehardt in Stein verewigt ist. Naumburg bietet das ganze Jahr über zahlreiche kulturelle Veranstaltungen. Das Kirsch-Fest ist ein besonderes Highlight, das über mehrere Tage hinweg gefeiert wird und zahlreiche Besucher anzieht. Ebenfalls erwähnenswert ist das Winzer-Fest, bei dem die Gäste den regionalen Saale-Unstrut-Wein in den malerischen Höfen der lokalen Winzer verkosten können. Diese Feste tragen erheblich zur lebendigen und traditionsreichen Atmosphäre der Stadt bei. Für die tägliche Mobilität und Reisen bietet Naumburg hervorragende Verkehrsanbindungen. Der gut ausgestattete Bahnhof ermöglicht eine komfortable Anbindung an die ICE-Trassen, wodurch Städte wie Erfurt und Halle in regelmäßigen, gut getakteten Abständen schnell erreichbar sind. Zudem ist die Stadt hervorragend an das Autobahnnetz angebunden, was eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit mit dem Auto garantiert. Naumburg ist nicht nur ein Ort von historischer und kultureller Bedeutung, sondern bietet auch eine hohe Lebensqualität in einer bezaubernden Umgebung. Ob historische Architektur, kulturelle Veranstaltungen oder die Schönheit der umliegenden Landschaft – Naumburg an der Saale vereint all dies auf eindrucksvolle Weise und bietet somit einen idealen Lebensraum für Bewohner, die das Besondere suchen.

CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24254159 - 06618 Naumburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar  
E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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