

Weimar

## Gepflegte Doppelhaushälfte in der Nordvorstadt

????????? ??????????: 25254103

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 297.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 237 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ??? ??????

???????? ??????????	25254103	????? ???????	297.000 EUR
????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	3		
????????????		?????????	???????
????????????	1	???????????????	
????? ??????????????	1939	?????????	WC ??????????????, ??????, ??????
?????? ??????????????	1 x ????????		

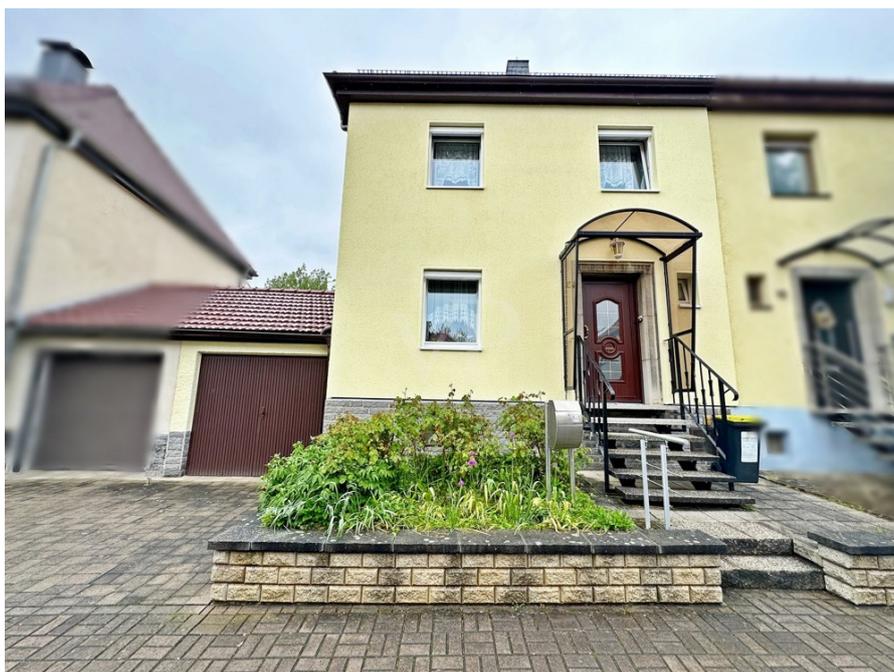
???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ????????????? ?????????????	119.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1939

???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ?????????



???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ?????????



???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ?????????



???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ?????????



## 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)



???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ?????????



???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ?????????



## 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)



???????? ?????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ?????????



???????? ?????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ?????????



## Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.



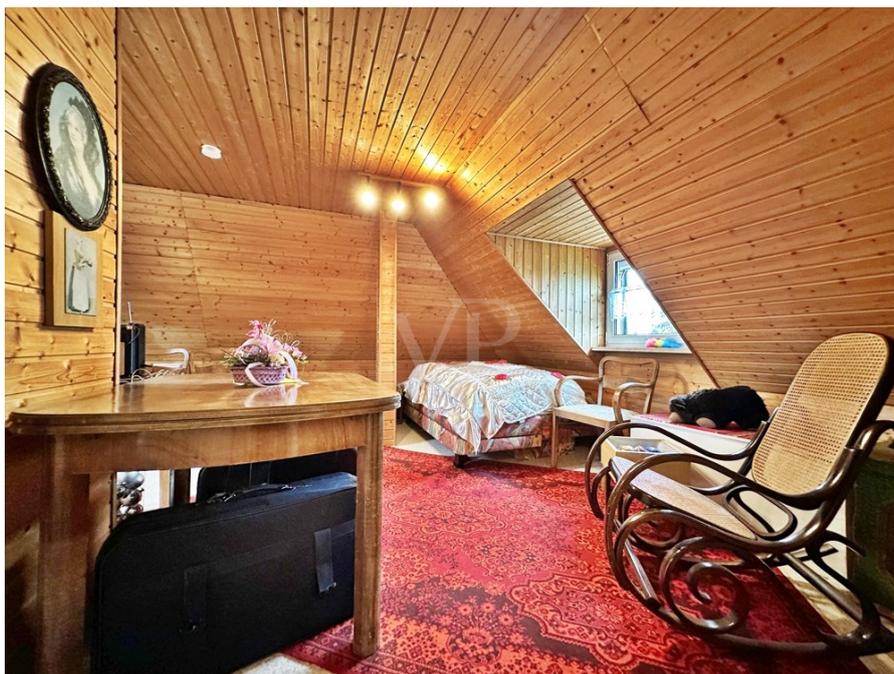
### Vorteile rund um den Käuferservice:

- 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



???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ?????????



???????? ?????????: 25254103 - 99423 Weimar

?? ?????????



???????? ??????????: 25254103 - 99423 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



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)

???????? ?????: 25254103 - 99423 Weimar

??????

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ????????: 25254103 - 99423 Weimar

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegtes Doppelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 237 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1937 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, so dass hier Raum für individuelle Gestaltungswünsche bleibt. Insgesamt verfügt das Haus über 5 Zimmer, darunter ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und Küche mit Ausgang in den Garten. Darüber hinaus stehen Ihnen 3 weitere Zimmer unterschiedlicher Größe zur Verfügung, die Raum für individuelle Bedürfnisse bieten. Eines der Zimmer im OG hat einen kleinen Wintergarten. Das Badezimmer ist mit Dusche und Wanne ausgestattet und ein Gäste-WC ist ebenfalls auf halber Ebene vorhanden. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über 2 Abstellräume sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Ausgang in den Garten. Eine Garage befindet sich direkt am Haus . Das Haus befindet sich in einer gewachsenen und beliebten Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für Familien oder Paare bietet dieses Haus viele Gestaltungsmöglichkeiten und Raum zur Entfaltung. Aufgrund der guten Lage und des gepflegten Zustandes ist es sofort nach eigenen Bedürfnissen nutzbar. Bei Erstellung dieser Anzeige lag der Energieausweis nicht vor. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

????????????????? ??? ???? ?????

Doppelhaushälfte ca. 120 m<sup>2</sup> Wfl.

Baujahr: 1937

Grundstück ca.: 237 m<sup>2</sup>

Zimmer:

1 Wohnzimmer

1 Esszimmer

1 Küche

3 Schlafzimmer

1 Wintergarten

1 Bad mit Wanne und Dusche

1 Gäste WC

2 Abstellräume im UG

Hauswirtschaftsbereich

Gasheizung 2 Jahre alt

Garage am Haus

??????? ???????: 25254103 - 99423 Weimar

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ????????: 25254103 - 99423 Weimar

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 25254103 - 99423 Weimar

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 ????????

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)