

Weimar / Oberweimar

# Attraktive Doppelhaushälfte in gefragter Lage

CODE DU BIEN: 25254118



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

PRIX D'ACHAT: 384.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

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

CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25254118	Prix d'achat	384.000 EUR
Surface habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 155 m <sup>2</sup>
Année de construction	1938	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	175.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.05.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## 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: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## 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: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## 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



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



### Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive** und **professionelle** Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



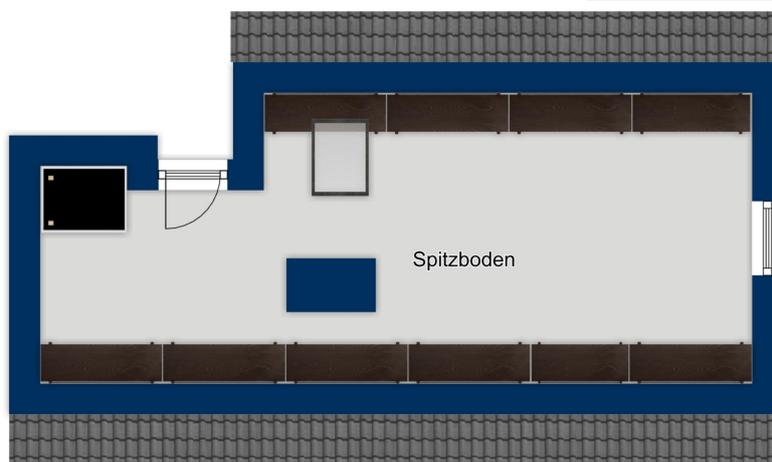
VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar  
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
[weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine kleine Doppelhaushälfte in ruhiger Siedlungslage von Oberweimar.

Das Haus, welches 1938 erbaut wurde, ist in dieser Siedlung auch als GAGFA-Haus bekannt und zählt zu einer bevorzugten Wohnlage von Weimar. Die Immobilie ist eines der begehrten Eckgrundstücke, mit ca. 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>.

Durch die vollständige Unterkellerung, einer Garage und dem Spitzboden bietet diese Immobilie ca. 155 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

In den letzten Jahren hat sich das Gebiet verjüngt und die Häuser wurden modernisiert, teilweise an- und umgebaut. Auch bei diesem Haus wird es sich anbieten, nach heutigen Bedürfnissen, die Immobilie mit einem Anbau zu erweitern - je nach eigenem Bedarf und Anspruch.

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

CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## Détails des commodités

GAGFAH Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage von Oberweimar

- Baujahr: ca. 1938
- Wohnfläche: ca. 90,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 500 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 4
- Zustand: gepflegt & modernisiert

Zimmer:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer
- 1 Küche
- 2 Schlafzimmer
- 1 Bad mit Dusche & Badewanne

ausgebauter Spitzboden

Hauswirtschaftsbereich im KG

Außenbereich:

- Garten
- 2 Terrassen
- Garage

**CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar**

## Tout sur l'emplacement

Das Siedlungshaus befindet sich in einer attraktiven und gefragten Wohngegend von Weimar. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 250 Meter entfernt und der Bahnhof Oberweimar in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Auch die Autobahn A4 ist mit dem Auto in greifbarer Nähe, 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 näheren Umgebung vorhanden.

Die Vororte Oberweimar und Ehringsdorf sind seit 1922 eingemeindet. Als Interessenvertreter werden die Bewohner von einem Ortsteilbürgermeister und einem Ortsteilrat vertreten.

CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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. 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.

CODE DU BIEN: 25254118 - 99425 Weimar / Oberweimar

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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