

Weimar

## Doppelhaushälfte in Oberweimar

???????? ?????????: 25254115

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 245.000 EUR • ??????????: ca. 83,78 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 291 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25254115 - 99425 Weimar

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

???????? ??????????: 25254115 - 99425 Weimar

?? ??? ??????

|                       |                          |                       |                                                                                       |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25254115                 | ????? ???????         | 245.000 EUR                                                                           |
| ???????????           | ca. 83,78 m <sup>2</sup> | ???????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ?????????????? ??????    |                       |                                                                                       |
| ?????????             | 4                        |                       |                                                                                       |
| ????????????? ???     | 2                        |                       |                                                                                       |
| ???????????           |                          | ????? ??????????????  | 2015                                                                                  |
| ???????????           | 1                        | ?????????             | ???????                                                                               |
| ????? ??????????????  | 1937                     | ???????????????       |                                                                                       |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????              | ????????????????????? | ca. 157 m <sup>2</sup>                                                                |
|                       |                          | ??????                |                                                                                       |
|                       |                          | ???????               | ?????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????                       |

???????? ??????????: 25254115 - 99425 Weimar

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

|                                                     |                          |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????                | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ??????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>????????????                                     | 112.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 31.03.2035               | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                   | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1937           |



??????? ???????? : 25254115 - 99425 Weimar

?? ????????



??????? ???????: 25254115 - 99425 Weimar

?? ????????



### Die *optimale* Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.

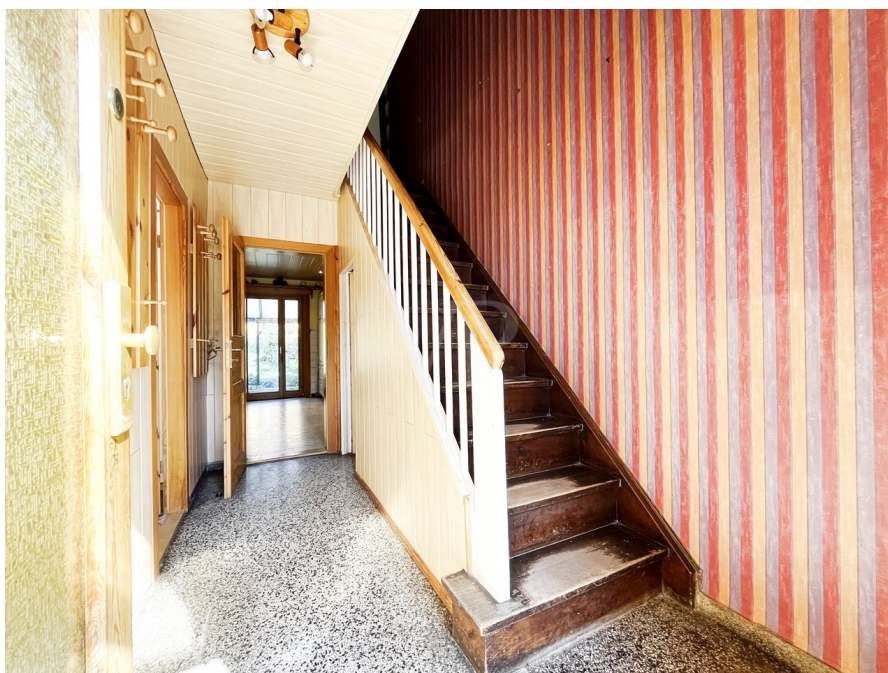


Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

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





??????? ???????? : 25254115 - 99425 Weimar

?? ????????



??????? ???????: 25254115 - 99425 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





??????? ???????: 25254115 - 99425 Weimar

?? ???????



??????? ???????: 25254115 - 99425 Weimar

?? ????????



???????? ??????????: 25254115 - 99425 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)





??????? ???????: 25254115 - 99425 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



??????? ???????: 25254115 - 99425 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**

Oder nutzen Sie den QR-Code für eine  
erste Online-Wertermittlung:



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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

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

??????? ???????: 25254115 - 99425 Weimar

??????







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

??????? ???????: 25254115 - 99425 Weimar

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht eine GAGFAH-Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1937, welche auf einem ca. 291 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt. Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönlichen Wohnkomfort. Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand – die letzten Maßnahmen wurden 2015 umgesetzt.

Die Raumaufteilung dieses Hauses bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, die eine angenehme Privatsphäre bieten. Ein Tageslichtbad, mit Dusche und Badewanne, ist ebenfalls vorhanden. Der Wohnbereich, mit Esszimmer, ist durch seine gemütliche Größe perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar geeignet.

Ein interessantes Detail ist die Art der Beheizung, denn es gibt sowohl eine Ofenheizung (Umluftofen mit neuem & abgenommenen Heizeinsatz), als auch eine Zentralheizung. Diese Kombination ermöglicht Flexibilität in der Heizungswahl und eine energieeffiziente Anpassung.

Die Ausstattung der Immobilie kann als normal bezeichnet werden, bietet aber Potenzial für individuelle Anpassungen. Die Raumaufteilung ist klassisch und zweckmäßig, was funktionales Wohnen ermöglicht.

Diese Doppelhaushälfte besticht durch ihren soliden Grundaufbau, der im Laufe der Jahre gut erhalten wurde. Also eignet sich die Immobilie für Handwerker oder Käufer, die Freude daran haben, ihr Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit etwas Kreativität und Engagement kann dieses Haus in neuem Glanz erstrahlen.

Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an den lokalen Verkehr und Versorgungseinrichtungen, was den Alltag angenehm gestaltet. Die Umgebung ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und bietet ausreichend Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte eine gute Basis für ein gemütliches Zuhause. Durch erforderliche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten kann das Potenzial der Immobilie voll ausgeschöpft werden. Ein idealer Ort für alle, die auf der Suche nach einem Projekt mit Potenzial sind und die Chance nutzen möchten, ein Haus ganz nach ihren Wünschen zu gestalten.

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



??????? ???????: 25254115 - 99425 Weimar

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

GAGFAH Doppelhaushälfte

Baujahr ca.: 1936

Wohnfläche ca.: 83,78 m<sup>2</sup>

Grundstück ca.: 291 m<sup>2</sup>

Zimmer:

1 Wohnzimmer

1 Esszimmer

1 Küche

2 Schlafzimmer

1 Bad mit Dusche & Badewanne

ausgebauter Spitzboden

Hauswirtschaftsbereich im KG

Außenbereich:

Garten

überdachte Terrasse

große Garage

??????? ???????: 25254115 - 99425 Weimar

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

Die GAGFAH (Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten) errichtete in den 1930er Jahren mehrere Wohnhäuser in Oberweimar, einem südöstlich der Weimarer Altstadt gelegenen Stadtteil. Diese Siedlung zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung aus und hat keinen Durchgangsverkehr.

Oberweimar bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in unmittelbarer Nähe. Zudem ermöglicht die Nähe zum Park an der Ilm einen fußläufigen Zugang zum Stadtzentrum von Weimar.

Viele dieser Häuser wurden im Laufe der Jahre modernisiert und bieten jungen Familien ein Zuhause.

Dennoch bewahren sie ihren historischen Charme und bieten durch ihre Gärten und den Blick auf Sehenswürdigkeiten, wie das Schloss Belvedere, eine hohe Wohnqualität. Insgesamt befinden sich die GAGFAH-Häuser in Oberweimar in einer attraktiven Wohnlage, welche historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort verbinden.

??????? ???????: 25254115 - 99425 Weimar

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 112.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

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 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.

??????? ???????: 25254115 - 99425 Weimar

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

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

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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