

Wiegendorf

# Doppelhaushälfte mit Garage und Nebegelass im Weimarer Land

Número da propriedade: 23254157



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

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 672 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	23254157	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 150 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 270 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1986		

Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	106.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.06.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



### 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)



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



### **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)



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



### 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)



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



### 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)





Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## O imóvel

The advertisement is set against a background of a classical architectural ceiling. It features three QR codes on the left, each with a corresponding service description. On the right, there is a coupon for an exclusive and professional market price assessment. The top of the ad has a navigation bar with logos and service categories.

**VP VON POLL FINANCE**    VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT    **VP VON POLL IMMOBILIEN**

 **Finden Sie Ihre Immobilie.**  
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

 **Online-Immobilienbewertung**  
Erfahren Sie in nur wenigen Schritten den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.

 **Finanzierungsanfragen**  
Unsere Experten ermitteln das optimale Angebot aus einem Vergleich von mehr als 500 Banken, Sparkassen und Versicherungen.

**VP VON POLL IMMOBILIEN**  
**Gutschein**  
für eine exklusive und professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

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

Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

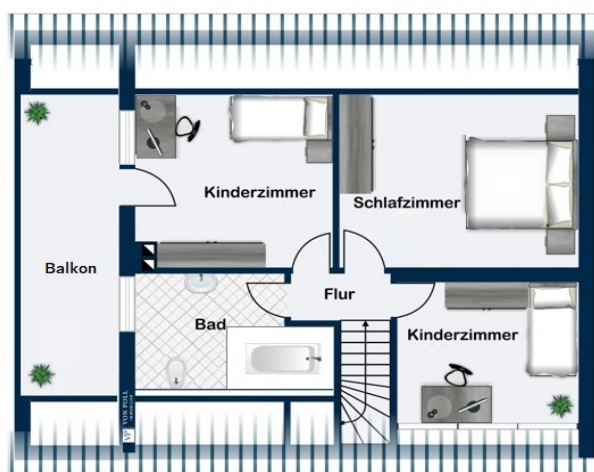
## Plantas dos pisos



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte des bekannten Bautyps EW 65 B/D, Baujahr 1986, ein echter Klassiker mit zeitgemäßem Grundriss. Im Haus stehen Ihnen auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche folgende Räume zur Verfügung: Im Dachgeschoss 3 Schlafzimmer, 1 Zimmer mit Zugang zu einem großen überdachten Balkon und Zugang zum Spitzboden sowie ein Bad, das modernisierungsbedürftig ist. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Windfang ein Gäste-WC, eine große helle Diele, die Küche, die mit Einbauküche übergeben wird und ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Im Untergeschoss befinden sich Wirtschaftsräume, Abstellflächen sowie ein Hobbyraum, die ehemalige Garage unter der Terrasse wurde aufgrund der steilen Zufahrt zu einer geräumigen Werkstatt umgebaut. Das Haus hat eine durchdachte Struktur und bietet idealen Wohnraum für Familien mit Kindern. Auf dem Grundstück befindet sich eine große Garage mit angrenzender Werkstatt und Abstellraum. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein optisch abgeschirmter Bereich mit einem eingelassenen Pool. Insgesamt ist das Grundstück sehr schön begrünt und wenig einsehbar. Alles in allem ein schönes Haus, das mit neuem Leben gefüllt werden möchte. Das Haus kann bei Bedarf sofort bezogen werden, bietet viel Platz und hat noch Ausbaureserven im Dachgeschoss. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die in einer ruhigen und erholsamen Umgebung wohnen möchten. Das geräumige Haus bietet alles, was man für ein angenehmes Wohnen braucht. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Anfragen und stehen Ihnen für die Absprache von Besichtigungsterminen zur Verfügung.

Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## Detalhes do equipamento

Einfamilienhaus / Doppelhaushält

Baujahr 1986

Größe: ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Grundstück: 672 m<sup>2</sup>

4 Zimmer

1 Bad (modernisierungsbedürftig)

Gäste WC

Küche mit Einbauküche

voll Unterkellert

große Garage

Werkstatt

Pool

gepflegter Zustand

Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## Tudo sobre a localização

Willkommen in Wiegendorf, einem charmanten Dorf, Wiegendorf ist eine Gemeinde im Süden des Landkreises Weimarer Land und Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen. Zur Gemeinde Wiegendorf gehört der Ortsteil Schwabsdorf. Wiegendorf bietet eine ländlichem Flair und ist ideal für diejenigen, die dem hektischen Stadtleben entfliehen und die Ruhe und Schönheit der Natur genießen möchten. Das Dorf liegt abseits des Trubels der Großstadt und bietet eine idyllische Umgebung für Naturliebhaber. Dennoch ist es nur eine kurze Autofahrt von den größeren Städten Weimar, Jena und Apolda entfernt, die eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten bieten. Die umliegende Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Von Wiegendorf aus können Sie ausgedehnte Wanderungen oder Radtouren unternehmen und die malerische Schönheit der Landschaft genießen. Wiegendorf ist ein schöner Ort, um dem Alltagsstress zu entfliehen und das Leben an der Natur zu genießen.



Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 106.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

Número da propriedade: 23254157 - 99510 Wiegendorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)