

Weimar

Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt von Weimar

Property ID: 25254181

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 81 m²

Property ID: 25254181 - 99423 Weimar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25254181 - 99423 Weimar

At a glance

Property ID	25254181
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1900

Purchase Price	645.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 246 m²
Commercial space	ca. 102 m²
Rentable space	ca. 246 m²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25254181 - 99423 Weimar

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	147.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.08.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25254181 - 99423 Weimar

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

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

Property ID: 25254181 - 99423 Weimar

The property



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



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

Property ID: 25254181 - 99423 Weimar

The property



**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



**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



VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar
weimar@von-poll.com



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

Property ID: 25254181 - 99423 Weimar

A first impression

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus befindet sich inmitten der historischen Altstadt von Weimar – eingebettet in eine der begehrtesten und lebendigsten Lagen der Stadt. Die Immobilie vereint auf harmonische Weise stilvolles Wohnen mit funktionaler Gewerbenutzung und bietet eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, Selbstnutzer oder Freiberufler mit Anspruch an Lage, Qualität und Atmosphäre.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine repräsentative Geschäftseinheit mit direkter Straßenpräsenz – ideal geeignet für Büro, Ladengeschäft oder Praxis. Ergänzt wird diese durch eine kleinere Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss mit drei Zimmern und einem Badezimmer, welche jedoch ebenso flexibel als Wohnraum nutzbar sind. Von hier aus öffnet sich der restliche Wohnbereich in das 2. und 3. Obergeschoss, der durch liebevolle Details und eine hochwertige Ausstattung besticht.

Im 2. Obergeschoss schaffen ein Wohnzimmer, eine offene Küche, ein weiteres Badezimmer und ein angrenzendes Esszimmer eine wohnliche Einheit. Das Esszimmer wird dabei durch eine charmante Fachwerkkonstruktion mit Glaselementen elegant separiert und verleiht dem Raum eine besondere Note mit historischem Flair und viel Tageslicht.

Im 3. Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich mit zwei Schlafzimmern und dem Zugang zur sonnigen Dachterrasse – einem ruhigen Rückzugsort über den Dächern der Altstadt. Die Terrasse wurde ebenso wie das gesamte Dach im Jahr 2021 vollständig saniert (Abriss und Neuaufbau) und befindet sich in einem einwandfreien Zustand.

Das Haus wurde über die Jahre äußerst sorgfältig gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Zustand – es besteht kein Sanierungs- oder Reparaturstau. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Ein klassisches Grundstück existiert nicht – stattdessen genießen Sie den urbanen Flair direkt im historischen Zentrum von Weimar mit kurzen Wegen zu Geschäften, Kulturstätten, Cafés und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Ein besonderes Haus für Menschen mit Sinn für Stil, Geschichte und Urbanität – ideal für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten in einer der kulturell bedeutendsten Städte Deutschlands.



VON POLL
REAL ESTATE

Ihr Von Poll Immobilien Team aus Weimar

Property ID: 25254181 - 99423 Weimar

Details of amenities

Wohn- und Geschäftshaus

- Lage inmitten der Altstadt
- 1 Gewerbeinheit im EG,
(davon 1 weitere Einheit im 1. OG flexibel als Wohnraum nutzbar)
- Wohnfläche im 2. und 3. OG
- 5 Zimmer
- Dachterrasse
- Wohnfläche ca. 144 m²
- Charaktervolle Fachwerkdetails und Glaselemente
- Dachsanierung inkl. Dachterrasse in 2021
- Zentrale Gasheizung
- sehr gepflegter Zustand
- kein Sanierungs- oder Reparaturstau

Property ID: 25254181 - 99423 Weimar

All about the location

Die Immobilie befindet sich in erstklassiger Altstadtlage von Weimar. Diese begehrte Mikrolage vereint auf ideale Weise urbanes Leben, kulturelle Vielfalt und geschäftliche Attraktivität.

Die Rittergasse ist eine ruhige Seitenstraße, eingebettet in das malerische Altstadtbild von Weimar. Umgeben von liebevoll restaurierten Bürgerhäusern, kleinen Cafés, Boutiquen und kulturellen Einrichtungen, bietet sie ein hochwertiges Lebens- und Arbeitsumfeld. Der Standort ist gleichermaßen für Wohnen und gewerbliche Nutzung – etwa als Kanzlei, Praxis, Galerie oder Atelier – hervorragend geeignet.

Infrastruktur & Nahversorgung:

Die Nahversorgung ist in dieser Lage optimal abgedeckt:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Gastronomiebetriebe befinden sich im direkten Umfeld – oft nur wenige Gehminuten entfernt. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zum Marktplatz, dem Theaterplatz sowie zur Schillerstraße, die zu den lebendigsten und frequentiertesten Einkaufsstraßen der Stadt zählen.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

In wenigen Gehminuten erreicht man mehrere Bushaltestellen – darunter die zentrale Haltestelle Goetheplatz. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof Weimar. Dieser ist auch fußläufig in rund 12–15 Minuten erreichbar oder in wenigen Minuten mit dem Bus. Trotz der zentralen Altstadtlage ist die Rittergasse gut mit dem Auto erreichbar (Anwohnerparkzonen).

Die hochattraktive Innenstadtlage bietet in unmittelbarer Nähe sämtliche urbane Annehmlichkeiten, kulturellen Highlights und eine sehr gute Verkehrsanbindung. Sie eignet sich ideal für Menschen, die das Leben und Arbeiten im Herzen von Weimar schätzen – stilvoll, lebendig und historisch geprägt.

Property ID: 25254181 - 99423 Weimar

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 147.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25254181 - 99423 Weimar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com