

Weimar

Moderne Erdgeschosswohnung inmitten der Stadt

Property ID: 25254184

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 161.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66,22 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 25254184 - 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: 25254184 - 99423 Weimar

At a glance

Property ID	25254184
Living Space	ca. 66,22 m ²
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1900

Purchase Price	161.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 66 m ²

Property ID: 25254184 - 99423 Weimar

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	100.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.04.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25254184 - 99423 Weimar

The property



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: 25254184 - 99423 Weimar

A first impression

Diese modernisierte Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1900 vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung. Auf ca. 66 m² Wohnfläche im Erdgeschoss präsentiert sich die 2,5-Zimmer-Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand. Die Modernisierung erfolgte zuletzt im Juni 2024, wodurch der Wohnkomfort gesteigert wurde.

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen und ansprechenden Grundriss. Das Raumangebot umfasst ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit offener Küchenlösung, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein halbes Zimmer, das sich individuell als Arbeitsbereich oder Abstellfläche nutzen lässt. Der offene Wohn-Ess-Bereich schafft durch seine zeitgemäße Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl.

Das Bad ist mit einer komfortablen Dusche, einem WC sowie modernen Sanitäranlagen ausgestattet und präsentiert sich in neutraler Optik. Die Ausstattung der gesamten Wohnung überzeugt durch ausgewählte Materialien, wie widerstandsfähigen Vinylparkettboden und großflächige Fliesen im Küchenbereich – eine pflegeleichte Kombination, die dem Wohnraum ein stilvolles Ambiente verleiht.

Geheizt wird mittels einer gasbetriebenen Zentralheizung, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung sorgt. Die Wohnung ist der Energieeffizienzklasse D zugeordnet.

Ein besonderes Plus bietet der zur Wohnung gehörende Pkw-Stellplatz. Dieser ist derzeit fremd vermietet, kann aber bei Bedarf in die Eigennutzung übernommen werden oder bietet zusätzliche Einnahmemöglichkeiten. Die Wohnung ist seit August 2024 vermietet; die jährliche Nettomieteinnahme beträgt derzeit 9.180,00 € – somit ist auch ein attraktives Mietverhältnis gegeben.

Die Wohnung eignet sich durch ihren Zuschnitt und die ruhige Atmosphäre ideal für zwei Personen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich persönlich von den Qualitäten dieser Wohnung zu überzeugen. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Property ID: 25254184 - 99423 Weimar

Details of amenities

Eigentumswohnung in zentraler Lage

- Baujahr 1900
- Lage: Erdgeschoss
- 2,5 Zimmer
- Wohnfläche ca. 66 m²
- offene Wohnküche
- Juni 2024 modernisiert
- moderne Ausstattung mit Fliesen und Vinylparkett
- Badezimmer ohne Fenster und mit Dusche/WC
- Zentralheizung Gas
- Energieeffizienzklasse D
- Parkplatz vorhanden, aber fremd vermietet
- Jahresnettomiete: 9.180,00 €
- vermietet seit 08/2024

Property ID: 25254184 - 99423 Weimar

All about the location

Die Wohnung befindet sich in der Altstadt von Weimar in der Nähe zum Goethepark.

Die Weimarer Altstadt hat ein ganz besonderes Flair: kleine Gassen und hübsch hergerichtete Plätze bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und laden zum Verweilen ein. Auch die Weimarer Sehenswürdigkeiten befinden sich ganz in der Nähe. Die Mehrheit der Wohnhäuser gehört zur historischen Substanz und wurde aufwendig saniert.

Eine Fußgängerzone mit Einzelhandelsgeschäften, Gastronomien, Parkmöglichkeiten, Busanbindungen und ein großes Kultur- und Freizeitangebot machen die Altstadt attraktiv und lebenswert. Auch der tägliche Wochenmarkt, die Hauptpost und diverse Bankfilialen, sowie der Park an der Ilm sind auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

Auch die medizinische Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden sich mehrere Haus- und Facharztpraxen, Apotheken sowie physiotherapeutische Einrichtungen. Für eine umfassendere medizinische Versorgung ist zudem das Sophien- und Hufeland-Klinikum in kürzester Zeit zu erreichen.

Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung an anliegende Orte. Der Hauptbahnhof ist sowohl mit dem Bus als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar. Wer lieber mit dem Rad unterwegs ist, profitiert zudem von einem gut ausgebauten Radwegenetz und den kurzen Distanzen innerhalb der Stadt.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine außergewöhnlich gute Kombination aus Zentralität, urbanem Leben, erstklassiger Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität – ideal für Menschen, die mitten in Weimar wohnen und dennoch nicht auf Ruhe und Wohnkomfort verzichten möchten.

Property ID: 25254184 - 99423 Weimar

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25254184 - 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