

Weimar

Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt von Weimar

Objektnummer: 25254181

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 81 m²

Objektnummer: 25254181 - 99423 Weimar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25254181 - 99423 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	25254181
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	645.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 246 m²
Gewerbefläche	ca. 102 m²
Vermietbare Fläche	ca. 246 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25254181 - 99423 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	147.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.08.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25254181 - 99423 Weimar

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 25254181 - 99423 Weimar

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25254181 - 99423 Weimar

Die Immobilie



**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

Objektnummer: 25254181 - 99423 Weimar

Ein erster Eindruck

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 Gewerbeinheit 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

Objektnummer: 25254181 - 99423 Weimar

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25254181 - 99423 Weimar

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25254181 - 99423 Weimar

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25254181 - 99423 Weimar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com