

Weimar

Moderne Erdgeschosswohnung inmitten der Stadt

CODE DU BIEN: 25254184

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 161.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66,22 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25254184
Surface habitable	ca. 66,22 m²
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	161.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 66 m²

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	100.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

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

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Une première 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

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com