

Weimar

# Moderne Erdgeschosswohnung inmitten der Stadt

????????? ??????????: 25254184

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 161.000 EUR • ??????????: ca. 66,22 m<sup>2</sup> • ?????????: 2.5

???????? ??????????: 25254184 - 99423 Weimar

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25254184 - 99423 Weimar

?? ??? ??????

???????? ??????????	25254184	????? ???????	161.000 EUR
????????????	ca. 66,22 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2.5		
???????????? ??? ???????????	1		
????????????	1	????? ???????????????	2024
????? ??????????????	1900	????????? ???????????????	???????
		?????????????????????? ???????	ca. 66 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 25254184 - 99423 Weimar

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	100.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	15.04.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2000

???????? ??????????: 25254184 - 99423 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

???????? ??????????: 25254184 - 99423 Weimar

??? ?????? ???????????

Diese modernisierte Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1900 vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung. Auf ca. 66 m<sup>2</sup> 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

???????? ??????????: 25254184 - 99423 Weimar

????????????????? ??? ???? ?????

Eigentumswohnung in zentraler Lage

- Baujahr 1900
- Lage: Erdgeschoss
- 2,5 Zimmer
- Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>
- 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

??????? ???????: 25254184 - 99423 Weimar

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 25254184 - 99423 Weimar

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25254184 - 99423 Weimar

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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