

Weimar

Charmante Stadtvilla mit separatem Gästebereich in Weimar

Objektnummer: 26254240



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.163 m²

Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

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

Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	26254240	Kaufpreis	680.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m ²	Haus	Villa
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Baujahr	1909		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	28.05.2036	Endenergieverbrauch	158.40 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Die Immobilie



Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:
T.: 03643 - 46 86 58 6



Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | weimar@von-poll.com

Persönlich • Digital • Ausgezeichnet

Die passende Immobilie
schneller finden und
erfolgreich kaufen.



Jetzt informieren

Jederzeit informiert
über die Wertentwicklung
der eigenen Immobilie/n.



Online bewerten

Immobilienverkauf mit
mehr Transparenz,
Komfort und Erfolg.



Immobilien finden

Die optimale
Finanzierungslösung
für die Wunschimmobilie.



Finanzierung prüfen

Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Grundrisse





Grundriss, nicht maßstabgetreu



Grundriss, nicht maßstabgetreu

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Ein erster Eindruck

Diese charmante Stadtvilla in Weimar vereint klassische Architektur, großzügige Raumstrukturen und ein außergewöhnlich vielseitiges Nutzungskonzept. Das freistehende Anwesen aus dem Jahr 1909 befindet sich auf einem ca. 1.163 m² großen Grundstück und bietet mit ca. 220 m² Wohnfläche viel Raum für anspruchsvolles Wohnen, Familie, Gäste und Arbeiten unter einem Dach.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus repräsentativem Haupthaus, separatem kleinem Gästebereich mit eigener Küche und eigenem Bad sowie einem weitläufigen, eingewachsenen Garten. Große Fensterflächen, Wintergarten, Balkon und die grüne Umgebung schaffen eine helle, wohnliche Atmosphäre mit angenehmer Privatsphäre.

Die Villa präsentiert sich als Objekt mit Charakter und Substanz. Historische Elemente, solide Bauweise und großzügige Räume treffen auf ein flexibles Wohnkonzept, das sowohl für Familien als auch für Käufer mit Wunsch nach einem separaten Gäste-, Arbeits- oder Rückzugsbereich attraktiv ist.

Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Ausstattung und Details

Die Villa wurde im Jahr 1996 saniert. Dabei wurden wesentliche Gewerke modernisiert, unter anderem Bäder und WCs, Heizung, Strom-, Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen, Fenster sowie das Dach. Weitere Bereiche wie Wärmedämmung, Bodenbeläge, Wandverkleidungen, Treppenhaus und Raumaufteilung wurden teilweise erneuert.

Zur Ausstattung und den besonderen Merkmalen zählen:

Großzügiges Grundstück mit ca. 1.163 m²

ca. 220 m² Wohnfläche

Freistehende Villa mit klassischer Fassadengestaltung

Separater Gästebereich mit eigener Küche und eigenem Bad

Wintergarten mit Blick ins Grüne

großzügige Terrasse

Balkon

ausgebautes Dachgeschoss

teil unterkellert

Zwei Garagenstellplätze

Großer Garten mit Terrasse, Rasenflächen, Beeten und altem Baumbestand

Helle Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Solide massive Bauweise

Die Immobilie bietet eine sehr gute Grundlage für hochwertiges Wohnen mit individuellem Gestaltungsspielraum. Einzelne Bereiche können je nach persönlichem Anspruch modernisiert und weiter aufgewertet werden.

Objektnummer: 26254240 - 99425 Weimar

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage von Weimar. Die Straße ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Das Grundstück profitiert von einem privaten, geschützten Gartenbereich mit altem Baumbestand und einer attraktiven Außenwirkung.

Weimar bietet eine hohe Lebensqualität mit kultureller Vielfalt, historischer Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und gastronomischen Angeboten. Die Innenstadt sowie wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist für den Alltag komfortabel. Über die innerstädtischen Straßen sind Zentrum, Bahnhof und umliegende Stadtteile gut angebunden. Die Lage eignet sich damit sowohl für Familien als auch für Berufspendler, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Objektnummer: 26254240 - 99425 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