

Weimar

# Historisches Wohnhaus mit großzügigem Grundstück in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 26254132



KAUFPREIS: 497.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 834 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar**

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

**Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar**

## **Auf einen Blick**

|                     |                                      |                    |  |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26254132</b>                      | <b>Kaufpreis</b>   | <b>497.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 156 m<sup>2</sup></b>         | <b>Haus</b>        | <b>Einfamilienhaus</b>   |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>                    | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>5</b>                             | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>4</b>                             | <b>Ausstattung</b> | <b>Gäste-WC, Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche, Balkon</b>                               |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                             |                    |  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1927</b>                          |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Freiplatz, 1 x<br/>Garage</b> |                    |  |

Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar

# Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis **KEIN**

---

Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254132 - 99425 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](http://www.von-poll.com/weimar)



Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



### **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



Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254132 - 99425 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](http://www.von-poll.com/weimar)



Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254132 - 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](mailto:weimar@von-poll.com)

**Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1927 verbindet den besonderen Charakter einer klassischen Stadtvilla mit einem großzügigen Raumangebot und einem wunderschönen Grundstück. Mit ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 834 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Freiberufler oder all jene, die ein Zuhause mit individuellem Charme suchen.

Schon von außen beeindruckt das Haus mit seiner charakteristischen Architektur und dem eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand. Die großzügigen Grünflächen schaffen eine angenehme Privatsphäre und verleihen dem Grundstück einen parkähnlichen Charakter. Eine Garage sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Hobbys.

Im Inneren erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen. Das Erdgeschoss umfasst einen Windfang, ein Gäste-WC, eine großzügige Diele, eine Küche, ein Büro und ein geräumiges Wohnzimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein weiteres Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und schöner Aussicht ins Grüne. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer, ein Gästezimmer und Zugang zum Dachboden und schafft damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen, erhaltenen Details: die geschwungene Holzterrasse, die großzügigen Dielenbereiche, die klassischen Holzböden und die großen Fensterflächen. Sie verleihen den Räumen eine helle und freundliche Atmosphäre. Das Untergeschoss bietet darüber hinaus umfangreiche Nutz- und Lagerflächen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, jedoch renovierungs- und teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Heizungsanlage derzeit nicht funktionsfähig ist und im Zuge einer Modernisierung erneuert werden muss. Damit bietet sich die seltene Gelegenheit, ein Haus mit besonderem Charakter und viel Potenzial nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu einem individuellen Zuhause weiterzuentwickeln.

Wenn Sie Interesse haben, dann freuen wir uns über eine schriftliche Anfrage mit vollständig angegebenen Kontaktdaten über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

**Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar**

## **Ausstattung und Details**

**Historisches Wohnhaus mit großzügigem Grundstück in begehrter Wohnlage**

**Baujahr: 1927**

**Wohnfläche: ca. 156,00 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche: ca. 834,00 m<sup>2</sup>**

**Anzahl der Vollgeschosse: 2**

**Kernsanierung: 1985**

**- voll unterkellert**

**- Zufahrt/Freiplatz neben dem Haus**

**- Garage (Zufahrt über Pablo-Neruda-Straße)**

**- Erschließung über zwei Straßen (Am Schönblick und Pablo-Neruda-Straße)**

**Gäste WC im EG**

**Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon im 1. OG**

**Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Tageslicht im 1. OG**

**derzeitige Heizungsanlage ist defekt**

**Fußboden: Diele, Parkett, Fliesen**

**Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich in begehrter und ruhiger Wohnlage in der Weimarer Südstadt, einer der beliebtesten Wohngegenden der Kulturstadt Weimar. Die Straße ist geprägt von gepflegten Villen, Einfamilienhäusern und großzügigen Gartengrundstücken in einem gewachsenen, grünen Wohnumfeld. Die unmittelbare Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnatmosphäre, viel Privatsphäre sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Ein besonderer Vorteil des Grundstücks ist die Erschließung über zwei Straßen: Sowohl von der Straße Am Schönblick als auch von der Pablo-Neruda-Straße besteht eine Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück, was zusätzliche Flexibilität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Trotz der ruhigen Lage sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie vielfältige gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld. Die historische Altstadt von Weimar mit ihren zahlreichen kulturellen Einrichtungen, Museen, Parks und Sehenswürdigkeiten ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto schnell erreichbar.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A4 sind die Städte Erfurt, Jena und Leipzig komfortabel erreichbar. Der Hauptbahnhof Weimar bietet zudem regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Lage des Grundstücks. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen. Der großzügige Baumbestand sowie die villenartige Bebauung verleihen dem Wohngebiet einen repräsentativen und zugleich entspannten Charakter. Insgesamt handelt es sich um eine seltene Wohnlage, die urbanes Leben, kulturelle Vielfalt und naturnahe Erholung in idealer Weise miteinander verbindet.

**Objektnummer: 26254132 - 99425 Weimar**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26254132 - 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](mailto:weimar@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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