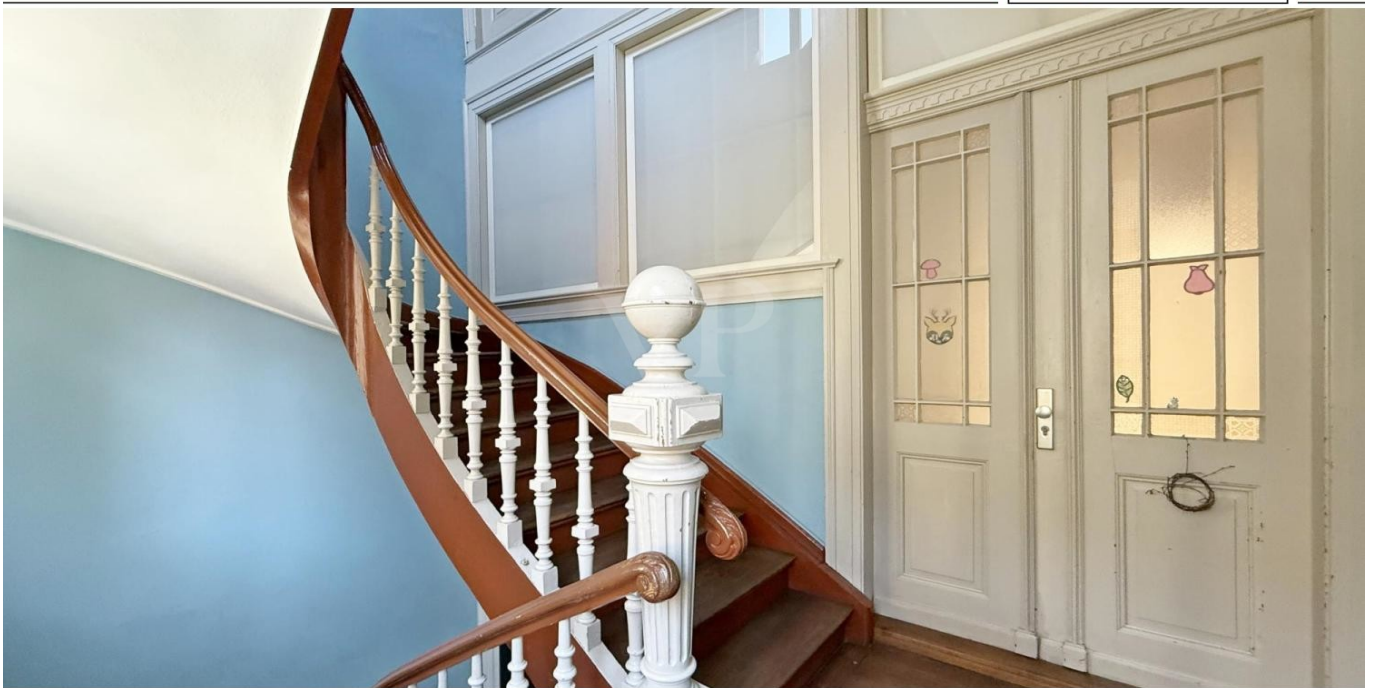


Weimar

# 3-Raum Eigentumswohnung in zentrumsnaher Lage

Objektnummer: 25254171



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25254171 - 99423 Weimar

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

Objektnummer: 25254171 - 99423 Weimar

## Auf einen Blick

Objektnummer	25254171	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1870	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25254171 - 99423 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: 25254171 - 99423 Weimar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25254171 - 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](http://www.von-poll.com/weimar)

Objektnummer: 25254171 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254171 - 99423 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



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



Objektnummer: 25254171 - 99423 Weimar

## Die Immobilie

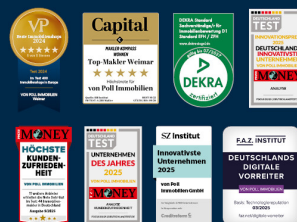


**Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.**

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: 25254171 - 99423 Weimar

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 120?m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsdetails. Mit insgesamt drei gut geschnittenen Zimmern bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen mit Platzbedarf für Homeoffice oder Gäste.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der sich harmonisch mit dem Essbereich und der Küche verbinden lässt und durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält. Der Boden ist in den Wohnräumen mit hochwertigem Parkett ausgestattet, während Küche, Bad und Gäste-WC mit Fliesen versehen sind – eine gelungene Kombination aus Eleganz und Funktionalität.

Das Tageslichtbad ist besonders geräumig und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne – ideal für entspannte Abende ebenso wie für den schnellen Start in den Tag. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort und unterstreicht die durchdachte Planung der Wohnung.

Die Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit praktischem Zuschnitt und bietet ein hochwertiges Zuhause in attraktiver Lage.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Der Energieausweis lag bei Erstellung dieser Anzeige nicht vor.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Objektnummer: 25254171 - 99423 Weimar

## Ausstattung und Details

3-Raum-Wohnung in zentrumsnaher Lage

Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Etage: 1. Obergeschoss

Anzahl der Räume: 3

- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- geräumiges Tageslicht Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Küche mit Einbauküche
- nicht möbliert

Boden: Parkett, Fliesen

Objektnummer: 25254171 - 99423 Weimar

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Weimars, in unmittelbarer Nähe zum Poseckschen Garten – einem gepflegten Stadtpark mit historischer Bedeutung. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre zentrale und zugleich ruhige Wohnlage aus. Historische Bausubstanz, großzügige Grünflächen und ein gewachsenes städtisches Umfeld schaffen ein attraktives, urbanes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Zahlreiche Buslinien verkehren in direkter Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller Stadtteile sowie des Hauptbahnhofs. Dieser bietet regelmäßige Regional- und Fernverbindungen in Richtung Erfurt, Jena, Leipzig und darüber hinaus. Innerstädtisch lässt sich vieles komfortabel zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen – ein klarer Vorteil für den Alltag.

Die Bildungsinfrastruktur ist ebenfalls gut ausgebaut. Mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Bauhaus-Universität liegt nur wenige Minuten entfernt, was die Lage besonders für Studierende, Lehrende und akademisches Fachpersonal attraktiv macht. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch Musik- und Volkshochschulen sowie vielfältige kulturelle Einrichtungen in der Innenstadt.

Im Bereich Gesundheitsversorgung bietet die Umgebung ein breites Spektrum: Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen, Apotheken und Therapieeinrichtungen sind gut erreichbar. Das Weimarer Klinikum ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt und stellt eine umfassende stationäre Versorgung sicher.

Die Nahversorgung ist geprägt von einer guten Durchmischung aus Supermärkten, Bäckereien, Drogerien und kleinen Fachgeschäften. Wochenmärkte, Cafés und Gastronomieangebote in der näheren Umgebung tragen zur hohen Aufenthaltsqualität bei. Auch Banken, Poststellen, Friseure und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar und sorgen für einen reibungslosen Alltag.

Insgesamt bietet die Lage eine hervorragende Kombination aus städtischem Leben, kulturellem Umfeld, guter Anbindung und naturnaher Erholung. Sie eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Zentralität, Infrastruktur und ein gepflegtes Wohnumfeld legen – sei es für Familien, Berufstätige oder kulturinteressierte Stadtbewohner.



Objektnummer: 25254171 - 99423 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 Handelsregistrauszugs, 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.

**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: 25254171 - 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](mailto:weimar@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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