Weimar

Wohnanwesen der Extraklasse

Objektnummer: 25254195

KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 406 m² • **ZIMMER:** 14 • **GRUNDSTÜCK:** 4.407 m²

Objektnummer: 25254195 - 99425 Weimar

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

Objektnummer: 25254195 - 99425 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	25254195
Wohnfläche	ca. 406 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1998
Stellplatz	4 x Carport, 4 x Freiplatz

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 720 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 25254195 - 99425 Weimar

Die Immobilie

Objektnummer: 25254195 - 99425 Weimar

Ein erster Eindruck

Landhausleben mit viel Raum für Ihre Wohnträume

Dieses großzügige Landhaus vereint ländliches Flair mit zeitgemäßem Wohnkomfort und präsentiert sich als attraktive Immobilie für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die ein geräumiges und zugleich charmantes Zuhause im Grünen suchen. Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit gepflegtem Garten und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Auf einer Wohnfläche von rund 406 Quadratmetern verteilen sich insgesamt 11 Zimmer, die durch einen durchdachten Grundriss überzeugen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich, der in das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer übergeht. Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht ins Hausinnere und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Der angrenzende Kaminbereich lädt besonders an kühleren Tagen zum Verweilen ein. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die Küche im Landhausstil ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz. Ein angrenzender Hauswirtschaftsraum sowie eine Vorratskammer sorgen für zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste WC und angrenzend an das Wohnhaus, ein Seitengebäude mit Hobby- Arbeitsfläche, einer offenen Küche und einem Sanitärbereich.

Über die Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss, das sich durch eine attraktive Raumaufteilung auszeichnet. Hier finden Sie das das großzügige Hauptschlafzimmer mit Zugang zu einem eigenen Bad. Weitere 4 Schlaf- beziehungsweise Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie oder Gäste. Diesen Räumen stehen 2 modern ausgestattete Badezimmer zur Verfügung und sorgen für Komfort und Flexibilität. Ebenfalls auf dieser Ebene findet sich ein Hauswirtschaftsraum.

Das Dachgeschoss bietet einen offenen großzügigen Wohnraum als Rückzugsort oder zum Verweilen mit der Familie. An diesen Raum grenzen 2 weitere Wohnräume und ein Badezimmer.

Zum Hauptwohnhaus gehören ein Carport welcher Platz für 3 große wie kleine Fahrzeuge, sowie mehrere Außenstellplätze, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Ein weiteres eigenständiges Gebäude bietet Ihnen weiteren Wohn- Arbeits- oder Hobbyraum.
Ein offenes Studio mit Gewölbekeller welcher WOhnlich genutzt wird. Sowie Büro und Arbeitsräume.

Das Grundstück ist eingefriedet und verfügt über einen liebevoll angelegten Garten mit altem Baumbestand, Blumenbeeten und einer Rasenfläche, die sowohl Kindern als auch Haustieren viel Bewegungsfreiheit ermöglicht.

Das Landhaus liegt in ruhiger, naturnaher Umgebung am Ortsrand.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind im nahegelegenen Ort bequem erreichbar. Die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet eine schnelle Verbindung zu den nächstgelegenen Städten.

Dieses Haus bietet eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnen und ländlicher Umgebung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

Der Energieausweis lag beim erstellen dieser Anzeige nicht vor.

Objektnummer: 25254195 - 99425 Weimar

Ausstattung und Details

Landhaus mit Nebengebüden
Wohnfläche: 406 m² Hauptwohnhaus
Nutzfläche gesamt: 720 m² (mit Anbau und Nebengebäde)
Grundstücksgröße: 4.407 m²
Haupthaus über 3 Etagen
nicht unterkellert
10 Zimmer
4 Bäder
Gäste WC
Küche
Vorratskammer
2 Wirtschaftsräume
Fußbodenheizung (Gas)
2 Kaminöfen
Fußböden mit Fliesen und Echtholz
große Terrasse
Anbau, Zugang durch das Haupthaus
großer Wohn- und Hobbyraum
offene Küche
Sanitärbereich
weiterer Hobby- und Arbeitsraum
Nebengebäude
großes offenes Studio/Galerie
Gewölbekeller als Weinkeller und Partyraum
Arbeitsraum
2. Ebene mit Bürofläche
eigene Pelletheizung
Carport und Außenparkplätze
Solaranlage

Objektnummer: 25254195 - 99425 Weimar

Alles zum Standort

Die Immobilie in der Merketalstraße 52 befindet sich im beliebten Stadtteil Südstadt von Weimar, einem Teil der inneren Stadtlage mit guter Anbindung und angenehmem Wohncharakter. Südstadt ist eingebettet zwischen Grünflächen wie dem Belvedere, dem Ilmpark und dem Gehädrich – dadurch entsteht eine gelungene Verbindung aus Stadtnähe und naturnahem Wohnen.

Der Straßenverlauf der Merketalstraße variiert je nach Abschnitt: Im näheren Umfeld zur Stadt ist sie Teil eines städtischen Wohnquartiers, weiter Richtung äußerer Bereiche wird sie auch als Wirtschafts- oder Feldweg geführt.

In nächster Umgebung befinden sich Straßen wie Hermann-Löns-Straße, Max-Liebermann-Straße, Arnold-Böcklin-Straße und der Malerstieg – ein Hinweis auf die Einbettung in ein gewachsenes Wohngebiet.
onlinestreet.de

Funktionalistisch und kulturell profitiert die Südstadt auch von ihrer Lage in der Kernstadt Weimars: Viele Straßenzüge gelten als Kulturdenkmale, und Villen sowie Einzeldenkmale verleihen dem Teilgebiet einen besonderen historischen Reiz.

Die Mobilität ist hier ausgezeichnet: Weimar wird durch ein gut organisiertes Busnetz bedient, das Teil des Verkehrsverbundes Mittelthüringen (VMT) ist.

Für Fußgänger wie für Radfahrer bestehen zum Teil direkte Verbindungen in die Innenstadt und in benachbarte Viertel. Die Stadt legt offensiv Wert darauf, den Umweltverbund (öffentlicher Nahverkehr, Rad- und Fußverkehr) weiter zu stärken.
stadt.weimar.de

Der Weg ins Zentrum ist je nach Geschwindigkeit und gewähltem Weg innerhalb von 20 bis 40 Minuten zu Fuß gut machbar.
weimar.de

Der tägliche Bedarf kann bequem gedeckt werden: In der Südstadt sind Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister fußläufig erreichbar.
weimar.de

In unmittelbarer Nähe (z. B. Merketalstraße 48/48a) liegt ein Studentenwohnheim mit

Einzelappartements und WG-Zimmern, was auf eine gegebene Wohnnutzung in der Straße selbst hindeutet.
Studierendenwerk Thüringen

Das Schulangebot in Weimar ist vielfältig: Acht Grundschulen, Regelschulen bis Klasse 9/10 sowie mehrere Gymnasien stehen zur Verfügung.
weimar.de

Die Lage vereint Stadtverkehrsnähe mit naturnahen Flächen – ideal für Menschen, die sowohl urban als auch ruhig wohnen möchten.

Historisch und architektonisch wertvoll: Viele Gebäude in der Südstadt sind als Kulturdenkmäler ausgewiesen.

Potenzial für verschiedene Wohnformen: Die Nähe zu einem Studentenwohnheim und die gemischte Bautypologie lassen auf ein flexibles Umfeld schließen.

Vielfältige Verkehrsoptionen (Bus, Rad, Fuß) sorgen dafür, dass auch ohne Auto eine gute Erreichbarkeit möglich ist.

Für Familien ist das vorhandene Schulnetz ein Pluspunkt, ebenso wie die Erreichbarkeit von Einkauf und Versorgung.

Objektnummer: 25254195 - 99425 Weimar

Sonstige Angaben

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: 25254195 - 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