

Weimar

# Penthousewohnung mit Blick über Weimar

Objektnummer: 25254190



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

KAUFPREIS: 352.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25254190 - 99423 Weimar

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

Objektnummer: 25254190 - 99423 Weimar

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25254190   |
| Wohnfläche   | ca. 103 m² |
| Etage        | 4          |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2000       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 352.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Penthouse                                                                 |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 123 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC                                                        |

Objektnummer: 25254190 - 99423 Weimar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 128.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2000              |

Objektnummer: 25254190 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254190 - 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: 25254190 - 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



Objektnummer: 25254190 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254190 - 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



Objektnummer: 25254190 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254190 - 99423 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)



**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  
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
[weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)



Objektnummer: 25254190 - 99423 Weimar

## Grundrisse



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: 25254190 - 99423 Weimar

## Ein erster Eindruck

Die Penthouse-Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit praktischem Zuschnitt und bietet ein hochwertiges Zuhause in attraktiver Lage. Diese Eigentumswohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 103?m<sup>2</sup>, befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, sowie ihren hochwertigen Ausstattungsdetails. Dieses Objekt ist in einer ruhigen Anliegerstraße gelegen und bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne.

Mit insgesamt drei gut geschnittenen Räumen bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen mit Platzbedarf für Homeoffice oder Gäste.

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

Das Tageslichtbad, mit „Sternenhimmelblick“, verfügt über eine Badewanne, während das Gäste-WC mit einer Dusche aufwartet – ideal für entspannte Abende, oder einen schnellen Start in den Tag.

Zur Wohnung gehört eine Garage. Ein zusätzlicher PKW-Stellplatz kann bei Bedarf von den Nachbarn angemietet werden.

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

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Objektnummer: 25254190 - 99423 Weimar

## Ausstattung und Details

3-Raum-Wohnung in zentrumsnaher Lage

Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>

Etage: 4. Obergeschoss

Anzahl der Räume: 3

- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- geräumiges Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC mit Dusche
- Küche ohne Einbauküche
- nicht möbliert
- Garage
- Stellplatz kann angemietet werden

Boden: Parkett, Fliesen

Objektnummer: 25254190 - 99423 Weimar

## Alles zum Standort

Weimar besticht als kulturell reiche und zugleich lebendige Stadt, die mit ihrer ausgewogenen Infrastruktur und ihrem historischen Flair eine außergewöhnliche Lebensqualität bietet. Die Stadt vereint auf harmonische Weise Tradition und Moderne, was sich in einem vielfältigen Angebot an Kunst, Kultur und gehobener Gastronomie widerspiegelt. Mit stabiler wirtschaftlicher Basis und exzellenter Anbindung an regionale Verkehrswege präsentiert sich Weimar als ein Standort von hohem Prestige und nachhaltigem Wertpotenzial – ideal für anspruchsvolle Lebensentwürfe.

Im Herzen der Stadt eröffnen sich exklusive Möglichkeiten, die das urbane Leben mit einer besonderen Atmosphäre verbinden. Die unmittelbare Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen und kulturellen Institutionen unterstreicht den gehobenen Charakter der Lage.

Die Zöllnerstraße befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Weimar, im Bereich der sogenannten Westvorstadt bzw. Stadterweiterung. Sie beginnt am Übergang zur Trierer Straße und verläuft bis nahezu zur Windmühlenstraße im statistischen Bezirk „Schönblick“, wo sich auch diese Penthouse-Wohnung mit Blick über die Stadt befindet. Die Straße ist Teil eines gewachsenen Wohngebiets mit historischer Bausubstanz und gleichzeitig guter Verkehrsanbindung.

Die Umgebung bietet eine beeindruckende Auswahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, von der staatlichen Gemeinschaftsschule Weimar – Pestalozzi, die nur zwei Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu angesehenen Gymnasien und künstlerischen Fakultäten, die in maximal 15 Minuten bequem erreichbar sind. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe gewährleistet: Fachärzte, spezialisierte Zahnärzte sowie renommierte Kliniken und Apotheken befinden sich in einem Radius von wenigen Gehminuten, was für ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit sorgt. Für kulinarische Genüsse laden exquisite Restaurants und stilvolle Cafés in der Innenstadt ein, die mit ihrer Vielfalt und Qualität das anspruchsvolle Lebensgefühl abrunden. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine flexible und komfortable Mobilität.

Für anspruchsvolle Genießer und Kulturliebhaber bietet diese Lage in Weimar eine unvergleichliche Kombination aus Exklusivität, Lebensqualität und kultureller Vielfalt. Hier finden Sie ein Zuhause, das nicht nur höchsten Wohnansprüchen gerecht wird, sondern auch Raum für Inspiration und stilvolles Leben schafft.

Objektnummer: 25254190 - 99423 Weimar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25254190 - 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)