

Weimar

# Mehrfamilienhaus in der Westvorstadt teilweise zum vollständigen Eigennutz

*Property ID: 25254177*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 368 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 382 m<sup>2</sup>

Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25254177 - 99423 Weimar**

## At a glance

|                      |                              |                       |  |
|----------------------|------------------------------|-----------------------|--|
| Property ID          | <b>25254177</b>              | Purchase Price        | <b>595.000 EUR</b>   |
| Living Space         | <b>ca. 368 m<sup>2</sup></b> | Commission            | <b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Rooms                | <b>14</b>                    | Condition of property | <b>Needs renovation</b>  |
| Bathrooms            | <b>3</b>                     | Construction method   | <b>Solid</b>   |
| Year of construction | <b>1907</b>                  | Rentable space        | <b>ca. 368 m<sup>2</sup></b>   |
|                      |                              | Equipment             | <b>Balcony</b>   |

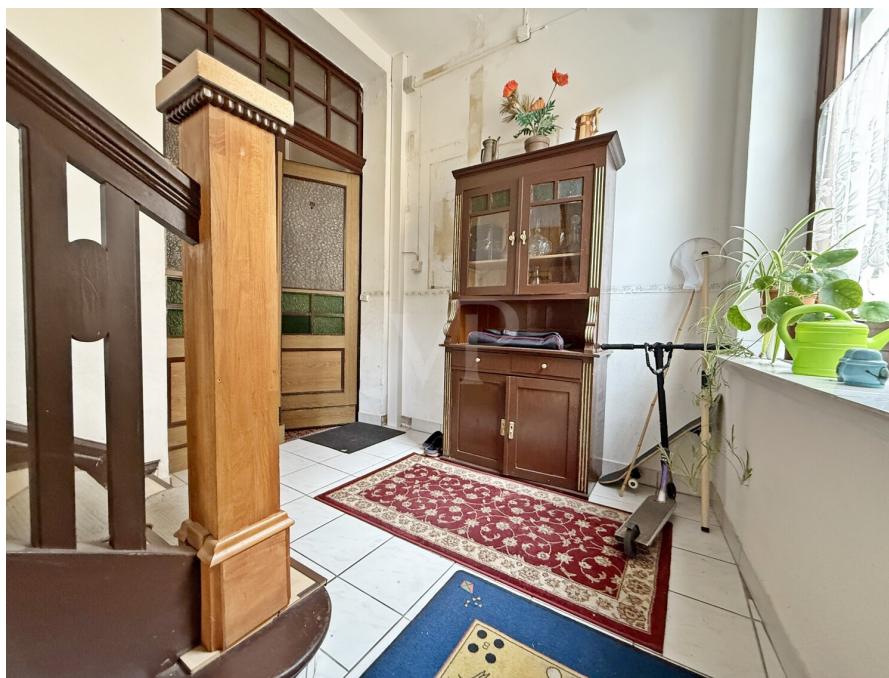
Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 70.70 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 23.08.2025      | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1991                           |

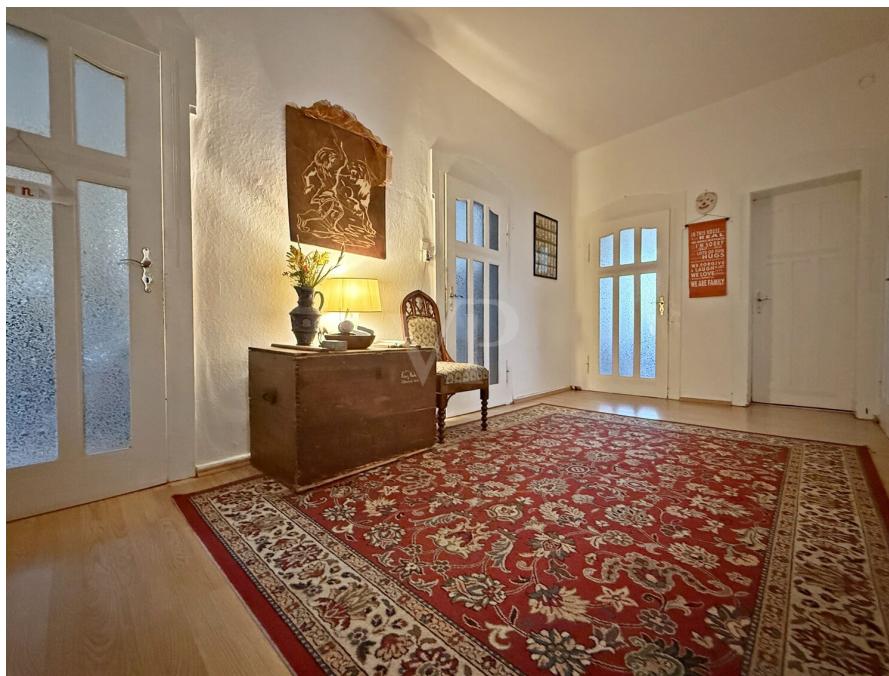
Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



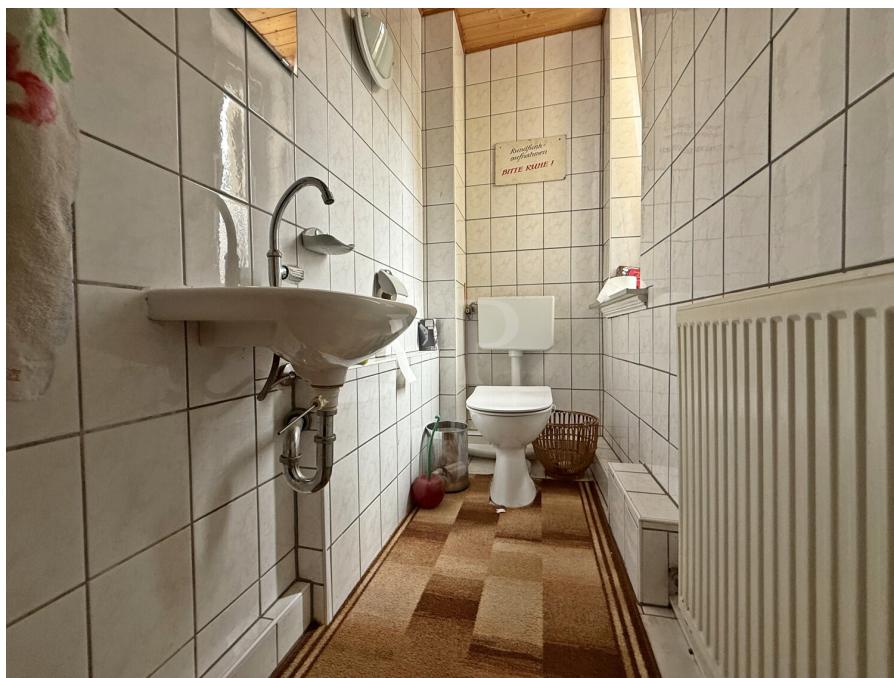
Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



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



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



**Immobilienverkauf mit  
mehr Transparenz, Komfort  
und Erfolg.**



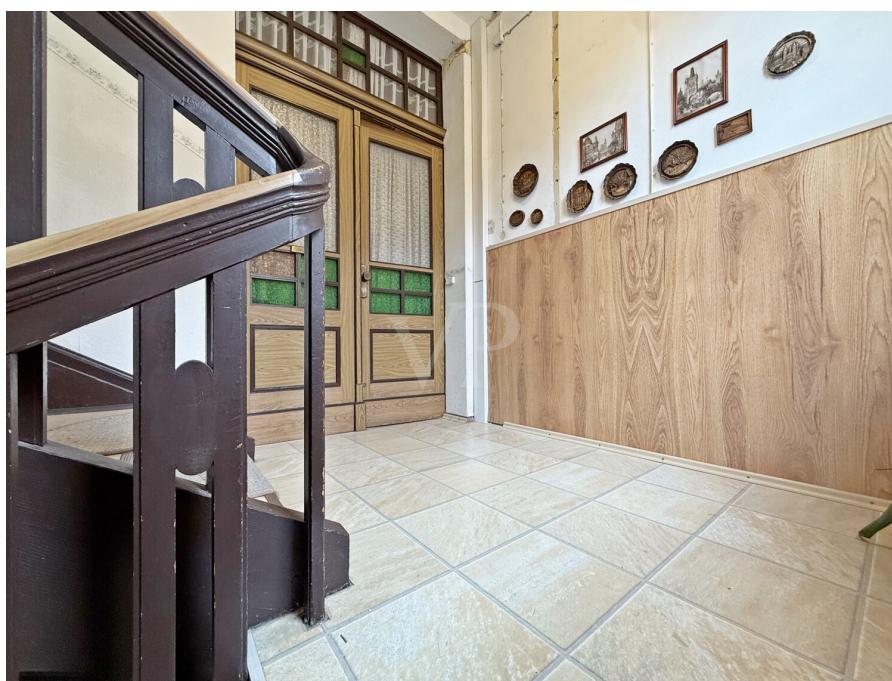
Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- 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



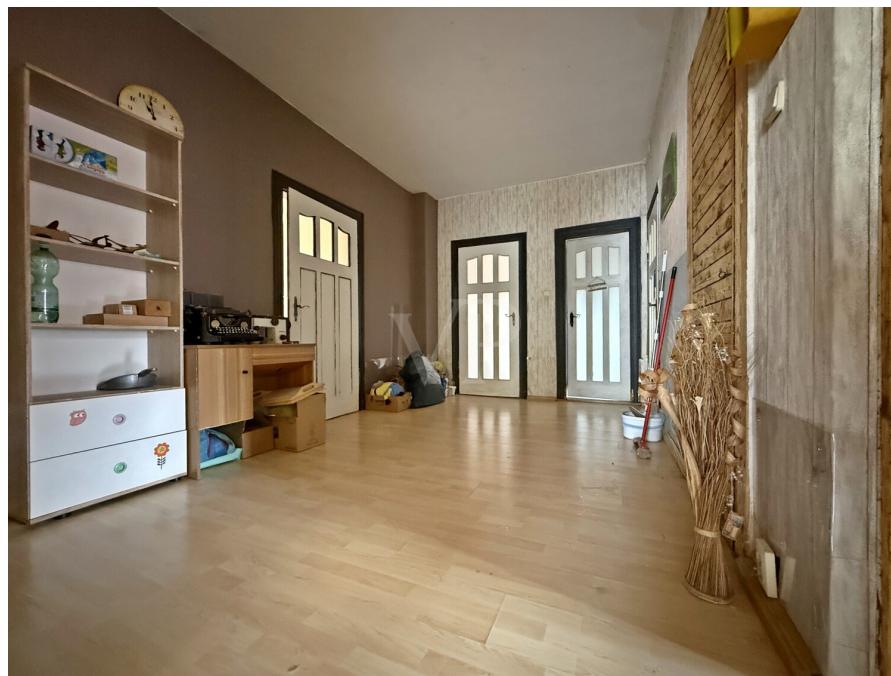
Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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)



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



**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





VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## The property



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



**Property ID: 25254177 - 99423 Weimar**

## A first impression

Dieses eindrucksvolle Fachwerk-Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1907 vereint historischen Charme mit einem gepflegten Gesamtzustand. Mit einer Wohnfläche von rund 368 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen und insgesamt 14 Zimmern, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der Eigennutzung über Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kapitalanlage.

Das Anwesen verfügt über drei Wohneinheiten und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist derzeit vermietet. 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sind jeweils leerstehend und können nach eigenen Vorstellungen renoviert werden, um diese entweder selbst zu nutzen oder in die Neuvermietung zu gehen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum und zusätzliche Nutzfläche. Dort befindet sich auch die zentrale Ölheizung. Ein Garagenstellplatz ist ebenfalls vorhanden und rundet das Angebot gut ab.

Der kleine Garten ist über den Keller zu erreichen und kann nach individuellen Vorstellungen ausgestaltet werden, um dort beispielsweise einen kleinen Ort der Ruhe zu schaffen.

Dieses historische Fachwerkhaus besticht durch seine gelungene Verbindung aus traditionellem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort. Es stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine gute Gelegenheit auf dem Weimarer Immobilienmarkt dar.

Von Poll Immobilien Weimar

Property ID: 25254177 - 99423 Weimar

## Details of amenities

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Baujahr: 1907
- Zimmer: 14
- Garage
- Grundstücksfläche ca. 382 m<sup>2</sup>
- Energieklasse B, Endenergieverbrauch 77,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Vollunterkellert mit reichlich Stauraum
- EG: vermietet
- 1. OG und 2. OG leerstehend
- ausgebauter Dachraum
- renovierungsbedürftig

**Property ID: 25254177 - 99423 Weimar**

## All about the location

Das Mehrfamilienhaus in der Wallendorfer Straße befindet sich in einer attraktiven Wohnlage, die durch ihre zentrale Anbindung und das angenehme Wohnumfeld überzeugt.

### Verkehrsanbindung:

Die Immobilie ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe und bieten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile. Über die Bundesstraßen B7 und B85 sowie die nahegelegene A4 erreichen Sie zudem schnell die umliegenden Städte und Regionen.

### Nähe zur Innenstadt:

Die Weimarer Altstadt mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, kulturellen Einrichtungen und charmanten Cafés ist in etwa 10 Minuten fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Damit vereint die Lage kurze Wege in die lebendige Innenstadt mit einem ruhigen Wohnumfeld.

### Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar.

### Freizeit & Erholung:

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Grünanlagen und Parks, wie der beliebte Ilmpark oder der Goethepark, laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Kulturinteressierte profitieren von der Nähe zu Theatern, Museen und Konzertstätten, die das kulturelle Leben Weimars prägen. Auch Sportvereine, Fitnessstudios und gastronomische Angebote befinden sich in komfortabler Reichweite.

**Property ID: 25254177 - 99423 Weimar**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.8.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 70.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25254177 - 99423 Weimar**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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