

Weimar

# Modern ground floor apartment in the heart of the city

**Property ID: 25254184**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 161.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66,22 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

Property ID: 25254184 - 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: 25254184 - 99423 Weimar**

## At a glance

Property ID	<b>25254184</b>	Purchase Price	<b>161.000 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 66,22 m<sup>2</sup></b>	Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Rooms	<b>2.5</b>	Modernisation / Refurbishment	<b>2024</b>
Bedrooms	<b>1</b>	Condition of property	<b>Modernised</b>
Bathrooms	<b>1</b>	Construction method	<b>Solid</b>
Year of construction	<b>1900</b>	Usable Space	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 25254184 - 99423 Weimar

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	100.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.04.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25254184 - 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  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
weimar@von-poll.com



**Property ID: 25254184 - 99423 Weimar**

## A first impression

This modernized condominium, originally built in 1900, combines historic charm with contemporary amenities. The 2.5-room apartment, located on the ground floor, offers approximately 66 m<sup>2</sup> of living space and is in excellent condition. Most recently modernized in June 2024, it has significantly enhanced living comfort. The apartment boasts a functional and appealing layout. The living space includes a generously sized living room with an open-plan kitchen, a quiet bedroom, and a smaller room that can be used as a study or storage area. The open-plan living and dining area, with its contemporary design, creates a pleasant atmosphere. The bathroom features a comfortable shower, a toilet, and modern fixtures, all presented in a neutral style. The apartment boasts high-quality materials throughout, such as durable vinyl parquet flooring and large-format tiles in the kitchen – an easy-care combination that lends the living space a stylish ambiance. Heating is provided by a gas-fired central heating system, ensuring even and comfortable warmth. The apartment is rated energy efficiency class D. A particular advantage is the parking space belonging to the apartment. This is currently rented out, but can be taken over for personal use if desired or offers additional income potential. The apartment has been rented since August 2024; the annual net rental income is currently €9,180.00 – thus ensuring an attractive tenancy. Due to its layout and quiet atmosphere, the apartment is ideally suited for two people. Take this opportunity to see the qualities of this apartment for yourself. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. Your VON POLL Real Estate Team from Weimar

**Property ID: 25254184 - 99423 Weimar**

## Details of amenities

Eigentumswohnung in zentraler Lage

- Baujahr 1900
- Lage: Erdgeschoss
- 2,5 Zimmer
- Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>
- offene Wohnküche
- Juni 2024 modernisiert
- moderne Ausstattung mit Fliesen und Vinylparkett
- Badezimmer ohne Fenster und mit Dusche/WC
- Zentralheizung Gas
- Energieeffizienzklasse D
- Parkplatz vorhanden, aber fremd vermietet
- Jahresnettomiete: 9.180,00 €
- vermietet seit 08/2024

**Property ID: 25254184 - 99423 Weimar**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in der Altstadt von Weimar in der Nähe zum Goethepark.

Die Weimarer Altstadt hat ein ganz besonderes Flair: kleine Gassen und hübsch hergerichtete Plätze bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und laden zum Verweilen ein. Auch die Weimarer Sehenswürdigkeiten befinden sich ganz in der Nähe. Die Mehrheit der Wohnhäuser gehört zur historischen Substanz und wurde aufwendig saniert.

Eine Fußgängerzone mit Einzelhandelsgeschäften, Gastronomien, Parkmöglichkeiten, Busanbindungen und ein großes Kultur- und Freizeitangebot machen die Altstadt attraktiv und lebenswert. Auch der tägliche Wochenmarkt, die Hauptpost und diverse Bankfilialen, sowie der Park an der Ilm sind auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

Auch die medizinische Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden sich mehrere Haus- und Facharztpraxen, Apotheken sowie physiotherapeutische Einrichtungen. Für eine umfassendere medizinische Versorgung ist zudem das Sophien- und Hufeland-Klinikum in kürzester Zeit zu erreichen.

Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung an anliegende Orte. Der Hauptbahnhof ist sowohl mit dem Bus als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar. Wer lieber mit dem Rad unterwegs ist, profitiert zudem von einem gut ausgebauten Radwegenetz und den kurzen Distanzen innerhalb der Stadt.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine außergewöhnlich gute Kombination aus Zentralität, urbanem Leben, erstklassiger Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität – ideal für Menschen, die mitten in Weimar wohnen und dennoch nicht auf Ruhe und Wohnkomfort verzichten möchten.

**Property ID: 25254184 - 99423 Weimar**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25254184 - 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)