

Weimar

# Charmante Stadtvilla mit separatem Gästebereich in Weimar

Property ID: 26254240



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

**PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.163 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26254240 - 99425 Weimar**

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

Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## At a glance

Property ID	26254240	Purchase Price	680.000 EUR
Living Space	ca. 220 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Balcony
Year of construction	1909		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>28.05.2036</b>	Final energy consumption	<b>158.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>E</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1909</b>

Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## The property



**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

### Persönlich • Digital • Ausgezeichnet

**Die passende Immobilie**  
schneller finden und  
erfolgreich kaufen.



Jetzt informieren

**Jederzeit informiert**  
über die Wertentwicklung  
der eigenen Immobilie/n.



Online bewerten

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



Immobilien finden

**Die optimale**  
Finanzierungslösung  
für die Wunschimmobilie.



Finanzierung prüfen

Property ID: 26254240 - 99425 Weimar

## Floor plans





www.von-poll.com



www.von-poll.com

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26254240 - 99425 Weimar**

## **A first impression**

**Diese charmante Stadtvilla in Weimar vereint klassische Architektur, großzügige Raumstrukturen und ein außergewöhnlich vielseitiges Nutzungskonzept. Das freistehende Anwesen aus dem Jahr 1909 befindet sich auf einem ca. 1.163 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für anspruchsvolles Wohnen, Familie, Gäste und Arbeiten unter einem Dach.**

**Besonders reizvoll ist die Kombination aus repräsentativem Haupthaus, separatem kleinem Gästebereich mit eigener Küche und eigenem Bad sowie einem weitläufigen, eingewachsenen Garten. Große Fensterflächen, Wintergarten, Balkon und die grüne Umgebung schaffen eine helle, wohnliche Atmosphäre mit angenehmer Privatsphäre.**

**Die Villa präsentiert sich als Objekt mit Charakter und Substanz. Historische Elemente, solide Bauweise und großzügige Räume treffen auf ein flexibles Wohnkonzept, das sowohl für Familien als auch für Käufer mit Wunsch nach einem separaten Gäste-, Arbeits- oder Rückzugsbereich attraktiv ist.**

**Property ID: 26254240 - 99425 Weimar**

## **Details of amenities**

Die Villa wurde im Jahr 1996 saniert. Dabei wurden wesentliche Gewerke modernisiert, unter anderem Bäder und WCs, Heizung, Strom-, Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen, Fenster sowie das Dach. Weitere Bereiche wie Wärmedämmung, Bodenbeläge, Wandverkleidungen, Treppenhaus und Raumaufteilung wurden teilweise erneuert.

Zur Ausstattung und den besonderen Merkmalen zählen:

Großzügiges Grundstück mit ca. 1.163 m<sup>2</sup>

ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Freistehende Villa mit klassischer Fassadengestaltung

Separater Gästebereich mit eigener Küche und eigenem Bad

Wintergarten mit Blick ins Grüne

großzügige Terrasse

Balkon

ausgebautes Dachgeschoss

teil unterkellert

Zwei Garagenstellplätze

Großer Garten mit Terrasse, Rasenflächen, Beeten und altem Baumbestand

Helle Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Solide massive Bauweise

Die Immobilie bietet eine sehr gute Grundlage für hochwertiges Wohnen mit individuellem Gestaltungsspielraum. Einzelne Bereiche können je nach persönlichem Anspruch modernisiert und weiter aufgewertet werden.

**Property ID: 26254240 - 99425 Weimar**

## **All about the location**

**Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage von Weimar. Die Straße ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Das Grundstück profitiert von einem privaten, geschützten Gartenbereich mit altem Baumbestand und einer attraktiven Außenwirkung.**

**Weimar bietet eine hohe Lebensqualität mit kultureller Vielfalt, historischer Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und gastronomischen Angeboten. Die Innenstadt sowie wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.**

**Auch die Verkehrsanbindung ist für den Alltag komfortabel. Über die innerstädtischen Straßen sind Zentrum, Bahnhof und umliegende Stadtteile gut angebunden. Die Lage eignet sich damit sowohl für Familien als auch für Berufspendler, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.**

**Property ID: 26254240 - 99425 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)**