

Weimar

Architekturdenkmal in einer der außergewöhnlichsten Wohnlagen Weimars

Property ID: 26254307

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Secret Sale

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.930.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 530 m² • ROOMS: 22 • LAND AREA: 786 m²

Property ID: 26254307 - 99425 Weimar

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

Property ID: 26254307 - 99425 Weimar

At a glance

Property ID	26254307
Living Space	ca. 530 m ²
Rooms	22
Bathrooms	5
Year of construction	1912
Type of parking	5 x Underground car park

Purchase Price	1.930.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 530 m ²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 26254307 - 99425 Weimar

Energy Data

Type of heating **Central heating**

Power Source **Gas**

Energy Certificate **Legally not required**

Property ID: 26254307 - 99425 Weimar

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 26254307 - 99425 Weimar

The property



VP VON POLL IMMOBILIEN

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: 26254307 - 99425 Weimar

A first impression

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich Am Horn und zählt aufgrund seiner Architektur, seiner Geschichte und seiner herausragenden Lage zu den besonders charaktervollen Wohnimmobilien Weimars.

Das Gebäude wurde in den Jahren 1911/1912 nach den Plänen des Weimarer Architekten und Bauunternehmers Friedrich Alfred Müller errichtet. Müller schuf die Villa ursprünglich für den eigenen Gebrauch und prägte auch weitere bedeutende Gebäude im unmittelbaren Umfeld. Das Wohnhaus wurde im Stil der Reformarchitektur mit barockisierenden Elementen gestaltet. Besonders markant sind das ziegelgedeckte Mansarddach mit Gauben und Zwerchhäusern, der polygonal ausgebildete Treppenhausrisalit, die plastisch gegliederte Fassade sowie die erhöht liegende Eingangssituation.

Seit 1992 wird das Haus als Einzeldenkmal geführt. Die Eintragung in das Denkmaltbuch unterstreicht die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung des Anwesens.

Das Gebäude steht auf einem ca. 786 m² großen Grundstück und verfügt über fünf Wohneinheiten mit insgesamt rund 533 m² Wohnfläche. Hinzu kommen umfangreiche Keller- und Nebenflächen sowie ein separat nutzbarer Architekten- beziehungsweise Atelierraum im Kellergeschoss.

In den Jahren 1996 und 1997 wurde die Villa umfassend kernsaniert. Dabei wurden die ursprünglichen Wohnungsstrukturen wiederhergestellt und das Dachgeschoss aufwendig ausgebaut. Die Maßnahmen umfassten unter anderem die Erneuerung beziehungsweise Modernisierung des Daches, der Leitungsnetze, Fenster, Bäder, Bodenbeläge, Wandoberflächen und Grundrissstrukturen. In der vorliegenden Marktpreisermittlung wird der Gebäudestandard als gehoben bis stark gehoben und der Modernisierungsgrad als kernsaniert beziehungsweise umfassend modernisiert eingestuft.

Die Kombination aus großzügigen Altbauwohnungen, architektonischer Eigenständigkeit, gepflegtem Garten, besonderer Aussichtssituation und unmittelbarer Nähe zu den kulturhistorisch bedeutendsten Orten Weimars verleiht diesem Haus einen unverwechselbaren Charakter.

Das Anwesen eignet sich sowohl als langfristig ausgerichtete Kapitalanlage als auch für Käufer, die perspektivisch Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen oder eine repräsentative Familienresidenz miteinander verbinden möchten.

Property ID: 26254307 - 99425 Weimar

Details of amenities

Das Mehrfamilienhaus verbindet historische Architektur mit den Ergebnissen einer umfassenden Sanierung und einer langfristig bewährten Wohnnutzung. Zu den wesentlichen Ausstattungs- und Gebäudemerkmalen zählen:

- denkmalgeschützte Villa aus den Jahren 1911/1912
- Reformarchitektur mit repräsentativen barockisierenden Gestaltungselementen
- markantes Mansarddach mit Gauben und Zwerchhäusern
- polygonaler Treppenhausrisalit
- großzügige historische Treppenanlage
- fünf individuell geschnittene Wohneinheiten
- insgesamt rund 533 m² Wohnfläche
- überwiegend großzügige Raumfolgen und überdurchschnittliche Zimmergrößen
- hohe Fenster und gute natürliche Belichtung
- Veranda beziehungsweise Loggia in den Hauptwohnungen
- Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse beziehungsweise Balkon
- wärmedämmende Holzfenster aus dem Jahr 2010
- historische Sprossengliederung der Fenster weitgehend erhalten
- Gaszentralheizung, erneuert im Jahr 2012
- überwiegend modernisierte Leitungs- und Haustechnik
- erneuerte beziehungsweise modernisierte Bäder und Sanitärbereiche
- Parkett- und weitere hochwertige Bodenbeläge
- Buchenparkett und Trittschalldämmung in einer Wohnung des zweiten Obergeschosses
- umfangreiche Keller- und Abstellflächen
- separater Architekten-, Atelier- oder Büroraum im Kellergeschoss
- Gartenflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung
- eingefriedetes Grundstück mit altem Baum- und Heckenbestand
- private Grundstückszufahrt
- in das Grundstück integrierte Tiefgarage
- Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge gemäß vorliegenden Planunterlagen

Die ursprünglichen Wohnungsstrukturen wurden im Zuge der Kernsanierung weitgehend wiederhergestellt. Dadurch verfügen insbesondere die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss über großzügige, repräsentative Grundrisse mit mehreren Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmern.

Die auf dem Grundstück errichtete Tiefgarage ist über eine geschützte Zufahrt erreichbar. Die Planunterlagen weisen eine Belegung mit bis zu fünf Fahrzeugen aus. Die konkrete aktuelle Stellplatzzuordnung und baurechtliche Nutzung ist anhand der Objektunterlagen zu prüfen.

Property ID: 26254307 - 99425 Weimar

All about the location

Eine der kulturell bedeutendsten Wohnlagen Weimars

Das Anwesen liegt oberhalb des Parks an der Ilm in der traditionsreichen Weimarer Parkvorstadt. Die Umgebung wird durch repräsentative Villen, denkmalgeschützte Wohnhäuser, weitläufige Grünflächen und bedeutende Zeugnisse der Weimarer Kultur- und Architekturgeschichte geprägt.

Nur wenige Schritte trennen das Grundstück von Goethes Gartenhaus, das zu den zentralen Orten des klassischen Weimars zählt. Das Gartenhaus liegt am östlichen Rand des Ilmparks und gehört als Bestandteil des Ensembles „Klassisches Weimar“ zum UNESCO-Welterbe.

Ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das von Georg Muche entworfene Haus Am Horn, ein Schlüsselbau des Bauhauses und ebenfalls Bestandteil der Weimarer UNESCO-Welterbestätten. Damit liegt die Immobilie in einem Umfeld, in dem sich Klassik, Bauhaus, Landschaftsarchitektur und gehobene Wohnkultur auf einzigartige Weise begegnen.

Der Park an der Ilm bietet weitläufige Spazier- und Radwege sowie eine direkte grüne Verbindung in Richtung Altstadt und Oberweimar. Die Weimarer Innenstadt mit Frauenplan, Marktplatz, Goetheplatz, Theaterplatz, Geschäften, Restaurants, Museen und kulturellen Einrichtungen ist auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad komfortabel erreichbar.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Angebote und gastronomische Einrichtungen befinden sich im Stadtgebiet und sind schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen, grünen Wohnlage besteht eine gute Anbindung an das Weimarer Stadtzentrum und das überregionale Verkehrsnetz.

Über die angrenzenden innerstädtischen Straßen sind die Bundesstraße B7, die Bundesstraße B85 und die Anschlussstellen der Autobahn A4 zügig erreichbar. Dadurch bestehen gute Verbindungen in Richtung Erfurt, Jena, Apolda und zum Erfurter Kreuz.

Weimar verfügt über ein ausgebautes Stadtbusnetz. Die Linien werden am zentralen Knotenpunkt Goetheplatz gebündelt; von dort bestehen mehrere Verbindungen zum Hauptbahnhof und in die verschiedenen Stadtteile.

Der Hauptbahnhof Weimar bietet Regional- und Fernverkehrsverbindungen, insbesondere in Richtung Erfurt, Jena, Leipzig, Halle und darüber hinaus.

Die Lage verbindet damit drei Qualitäten, die nur selten gleichzeitig anzutreffen sind:

Ruhe und Natur – Kultur und Architektur – kurze Wege und gute Erreichbarkeit.

Property ID: 26254307 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com