

Weimar

## 4,5-Raum-Wohnung im DG in Weimars Nordvorstadt

????????? ??????????: 25254334



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

???? ??????????: 740 EUR • ??????????: ca. 87 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5

??????? ???????: 25254334 - 99423 Weimar

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ?? ? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25254334 - 99423 Weimar

?? ??? ??????

???????? ??????????	25254334
???????????	ca. 87 m <sup>2</sup>
?????????	4.5
?????????? ??? ??????????	2
??????????	1
???? ?????????????	1907

???? ??????????	740 EUR
?????????? ?????????	120 EUR
???????? ????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 87 m <sup>2</sup>
??????	????????????????? ?????????

??????? ???????: 25254334 - 99423 Weimar

????????????? ??????????

?????????	????????? ????????
?????????	?????????
????? ???????????	?????

??????? ???????: 25254334 - 99423 Weimar

?? ????????



??????? ???????: 25254334 - 99423 Weimar

?? ????????



???????? ??????????: 25254334 - 99423 Weimar

?? ?????????



???????? ?????: 25254334 - 99423 Weimar

?? ???????



???????? ?????????: 25254334 - 99423 Weimar

?? ?????????



???????? ?????????: 25254334 - 99423 Weimar

?? ?????????







**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](mailto:weimar@von-poll.com)



??????? ???????: 25254334 - 99423 Weimar

??? ?????? ?????????

Zur Vermietung steht eine 4,5-Raum-Wohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Weimarer Nordvorstadt zur Verfügung.

Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und mit Fertigparkett und hochwertigen Fliesen im Badezimmer und Küchenbereich ausgestattet. Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> und einer klaren Raumaufteilung ist sie ideal für ein Paar oder maximal eine dreiköpfige Familie.

Vom Eingangsbereich dieser Wohnung gelangen Sie in das Wohnzimmer, von welchem Sie in die dahinter gelegenen zwei Schlafzimmer gelangen. Je nach Konstellation kann auch ein Zimmer davon als Kinder-, Arbeits- oder Ankleidezimmer genutzt werden.

Das Badezimmer, welches sich auf der linken Seite des Flurs befindet, ist ausgestattet mit qualitativ hochwertigen, englischen Metro-Fliesen, einer großen Dusche und den üblichen Sanitäranlagen wie Waschbecken und WC.

Außerdem hat das Badezimmer zwei Fenster und den Anschluss für die Waschmaschine.

Die Küche im Cottage-Style erstreckt sich geradeweg vom Flur und wurde mit neuen Einrichtungsgegenständen und Gerätschaften, wie etwa Backofen, Herd und Geschirrspülmaschine möbliert und kann gegen eine Ablöse übernommen werden. Von der Küche aus gelangen Sie - links und rechts - in zwei weitere, kleinere Zimmer. Eines davon eignet sich gut als Vorrats- oder Abstellraum.

Die Mieter müssen den in der Wohnung befindlichen Gaszähler eigenständig anmelden und mit dem Versorger ihrer Wahl einen Gasliefervertrag abschließen. Tiere im Haushalt sind nicht erlaubt.

Die Wohnung ist ab 01.02.2026 bezugsfrei.

Wenn Sie Interesse haben, dann freuen wir uns über eine schriftliche Anfrage mit vollständig ausgefüllten Kontaktdaten über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

??????? ???????: 25254334 - 99423 Weimar

?????????????? ??? ????????

4,5-Raum-Wohnung im DG in Weimars Nordvorstadt

Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>

Anzahl der Räume: 4,5

Etage: Dachgeschoss

- 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Abstellraum
- mit Einbauküche gegen Ablöse
- Badezimmer mit großer Dusche und Tageslicht
- Stellplatz ist nicht vorhanden
- eigene Gasetagentherme

Warmmiete: 740,00€ (Kaltmiete) + 120,00€ (Nebenkosten) zzgl. Strom/Gas

Kautions: 1.480,00€ (2 Nettokaltmieten)

bezugsfrei ab 01.02.2026

??????? ???????: 25254334 - 99423 Weimar

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in der Weimarer Nordvorstadt, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt und damit hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Von hier aus erreichen Sie städtische und regionale Bus- sowie Bahnverbindungen in kürzester Zeit – ideal für Pendler und all jene, die Wert auf eine bequeme Mobilität legen.

Das umliegende Bahnhofs- und Schlachthofviertel hat sich in den vergangenen Jahren zu einer attraktiven Wohngegend entwickelt, geprägt von sanierten Gründerzeitbauten und einem lebendigen, urbanen Umfeld. Familien profitieren von der sehr guten Bildungsinfrastruktur: Schulen aller Stufen sowie mehrere Kindertagesstätten befinden sich in direkter Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen im direkten Umfeld und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen unterschiedlichster Fachrichtungen sowie weitere gesundheitliche Dienstleistungen bestens abgedeckt.

Zudem bietet die Lage ein vielseitiges gastronomisches Angebot und befindet sich unweit kultureller Einrichtungen wie dem Bauhausmuseum und dem Neuen Museum. Für Erholung im Grünen stehen im südöstlichen Teil der Stadt attraktive Spazier- und Radwege bereit, die in den Park an der Ilm, den Tiefurter Park und das Ilmtal führen – eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und naturnaher Freizeitgestaltung.

??????? ???????: 25254334 - 99423 Weimar

????? ????????????

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

???????? ??????????: 25254334 - 99423 Weimar

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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