

Weimar

# Zapfe Villa in bevorzugter Lage von Weimar

????????? ??????????: 25254178



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

???? ??????: 1.800.000 EUR • ??????????: ca. 521 m<sup>2</sup> • ?????????: 15 • ??????? ?????: 539 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25254178 - 99423 Weimar

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25254178 - 99423 Weimar

?? ??? ??????

???????? ??????????	25254178	????? ???????	1.800.000 EUR
????????????	ca. 521 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	15		
??????????	5	?????????	????????
????? ?????????????	1915	????????????????	ca. 521 m <sup>2</sup> ??????
		????????????????	ca. 539 m <sup>2</sup> ??????
		?????????	?????????

???????? ??????????: 25254178 - 99423 Weimar

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	182.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	16.03.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1915

???????? ??????????: 25254178 - 99423 Weimar

?? ?????????



???????? ??????????: 25254178 - 99423 Weimar

?? ?????????



## Die *optimale* FinanzierungsLösung für die Wunschimmobilie.

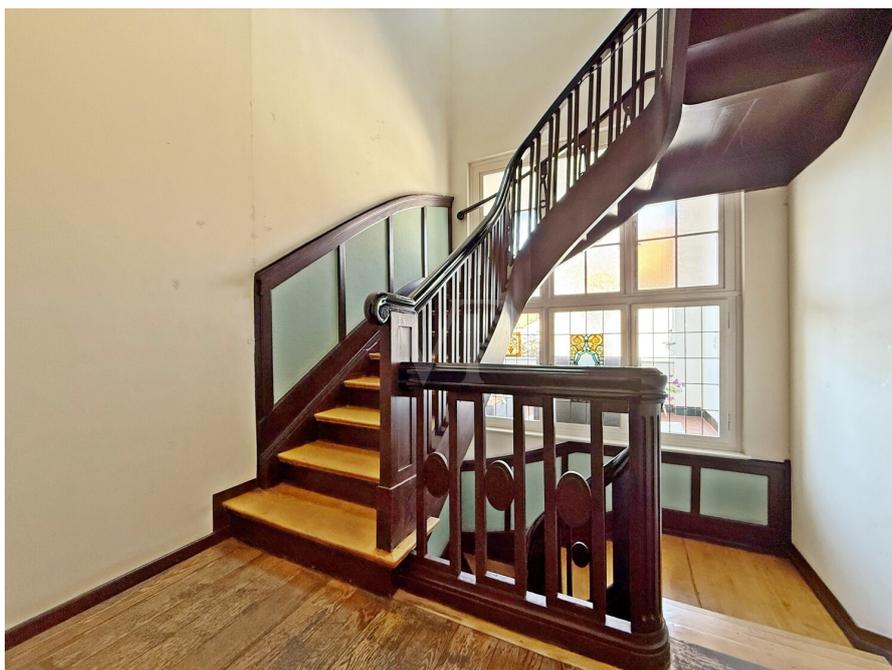


Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

- 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



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



???????? ??????????: 25254178 - 99423 Weimar

?? ?????????

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

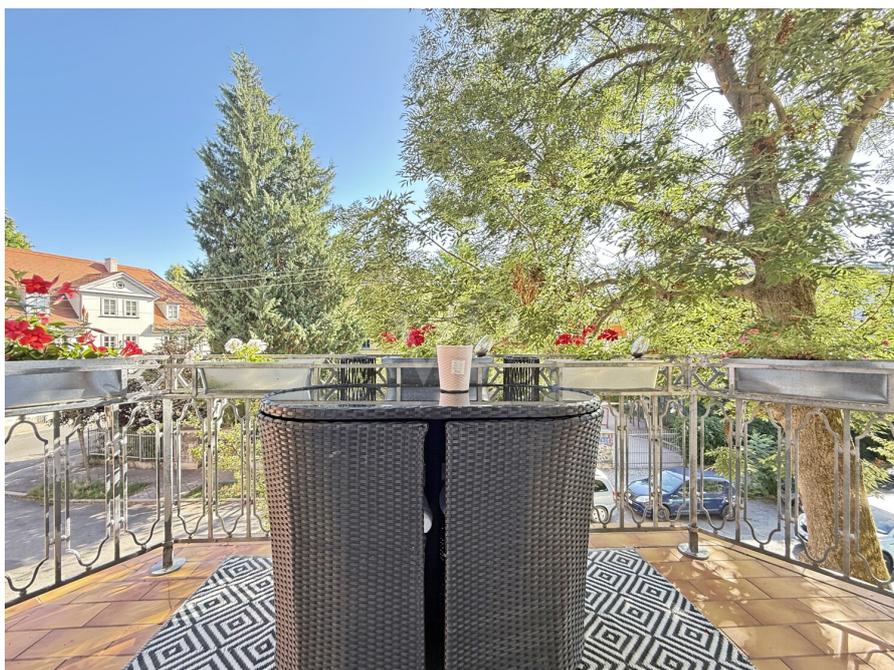


### Vorteile rund um den Käuferservice:

- 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



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



???????? ??????????: 25254178 - 99423 Weimar

?? ?????????



## 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



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



???????? ??????????: 25254178 - 99423 Weimar

?? ?????????



### 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)



??????? ????????: 25254178 - 99423 Weimar

?? ????????

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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

??????? ???????: 25254178 - 99423 Weimar

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

Stilvolles Mehrfamilienhaus mit historischem Charakter – Zapfe Villa aus dem Jahre 1915

Diese exklusive Zapfe Villa aus dem Jahre 1915, welche Otto Zapfe erbaute, präsentiert sich als stilvolles Mehrfamilienhaus mit besonderem architektonischem Charme und einer hochwertigen Ausstattung. Das denkmalgeschützte Gebäude überzeugt durch seinen gepflegten Zustand und verbindet traditionelle Baukunst mit modernen Wohnstandards auf gelungene Weise.

Das Mehrfamilienhaus ist vollständig fertiggestellt und verfügt über insgesamt fünf Wohneinheiten sowie eine Gewerbeinheit auf einer Fläche von ca. 539 m<sup>2</sup>. Aktuell sind alle Einheiten vollständig vermietet, was die Immobilie besonders für Investoren interessant macht.

Beim Betreten des Hauses beeindruckt direkt der stilvolle Eingangsbereich, der das besondere Ambiente dieses historischen Gebäudes unterstreicht. Die Immobilie überzeugt durch liebevoll restaurierte Dielen- und Parkettfußböden, die zusammen mit den hohen Decken für ein großzügiges und helles Wohngefühl sorgen. Der Charakter des Hauses bleibt durch zahlreiche Originaldetails bewahrt, während moderne Annehmlichkeiten wie eine zentrale Gasheizung und zeitgemäße Bäder in die hochwertige Ausstattung integriert wurden.

Jede Wohneinheit bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Individualität als auch gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung aller Wohnräume. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie und hebt das besondere Gebäude zusätzlich hervor.

Die erstklassige Ausstattung des Hauses umfasst zudem gepflegte Allgemeinbereiche und ein repräsentatives Treppenhaus, das den historischen Charakter der Zapfe Villa besonders zur Geltung bringt. Das denkmalgeschützte Objekt wurde kontinuierlich instand gehalten und modernisiert, ohne dass dabei der ursprüngliche Charme verloren ging.

Zusammenfassend bietet dieses stilvolle Mehrfamilienhaus mit historischem Charakter eine langfristige Wertanlage. Die gelungene Verbindung von Altbau-Charme und hochwertiger Ausstattung macht dieses Haus zu einer besonderen Immobilie auf dem

Markt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem einzigartigen Angebot.

Ihr Von Poll Immobilien Team aus Weimar

??????? ???????: 25254178 - 99423 Weimar

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

Zapfe-Villa aus dem Jahre 1915

- erbaut von Otto Zapfe
- 5 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit
- Wohnfläche/ Nutzfläche: ca. 539 m<sup>2</sup>
- voll vermietet
- hochwertige Ausstattung
- zentrale Lage in Weimar
- Zentralheizung, Gas
- Endenergieverbrauch: 182,90 kWh/m<sup>2</sup>/a
- Energieeffizienzklasse: F

??????? ???????: 25254178 - 99423 Weimar

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

Die Immobilie befindet sich in einer sehr zentralen und zugleich ruhigen Stadtlage. Trotz der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt liegt das Objekt nicht in der Fußgängerzone, wodurch eine gute Erreichbarkeit sowohl für Bewohner als auch für Besucher gewährleistet ist.

#### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend: In wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile Weimars ermöglichen. Der Hauptbahnhof Weimar ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und bietet direkte Zugverbindungen nach Erfurt, Jena, Leipzig und Frankfurt am Main. Über die nahegelegene Autobahn A4 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz – die Auffahrt befindet sich in rund 10 Fahrminuten Entfernung.

#### Nahversorgung und Infrastruktur

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Ebenso befinden sich Apotheken, Arztpraxen und weitere medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, was die Lage für Mieter und Bewohner besonders attraktiv macht. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen gastronomischen Angeboten, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

#### Standortvorteile

Die zentrale Lage kombiniert eine sehr gute Infrastruktur mit urbanem Flair. Damit eignet sich das Objekt sowohl für die sichere Vermietung als auch als werthaltige Kapitalanlage.

???????? ??????????: 25254178 - 99423 Weimar

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.3.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 182.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1915.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 25254178 - 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)