Weimar

Immobili residenziali di prima classe

Codice oggetto: 25254195

PREZZO D'ACQUISTO: 2.250.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 406 m^2 • **VANI:** 14 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 4.407 m^2

Codice oggetto: 25254195 - 99425 Weimar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25254195 - 99425 Weimar

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25254195
Superficie netta	ca. 406 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	4 x Carport, 4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	2.250.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 720 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto

Codice oggetto: 25254195 - 99425 Weimar

La proprietà

Codice oggetto: 25254195 - 99425 Weimar

Una prima impressione

Vivere in campagna con tanto spazio per i vostri sogni. Questa spaziosa casa di campagna unisce il fascino rurale al comfort abitativo contemporaneo e si presenta come una proprietà attraente per acquirenti esigenti che cercano una casa spaziosa ma affascinante immersa nella natura. La casa sorge su un ampio terreno con un giardino ben curato e offre diverse possibilità di utilizzo individuale. Un totale di 11 stanze sono distribuite su circa 406 metri quadrati di superficie abitabile, tutte caratterizzate da una planimetria ben progettata. Il piano terra vi accoglie con un ampio ingresso che si apre sul soggiorno e sulla sala da pranzo open space. Ampie finestre inondano l'interno di luce naturale, creando una piacevole atmosfera abitativa. L'adiacente zona camino è particolarmente invitante nelle giornate più fresche. Dalla zona giorno si accede direttamente alla terrazza, ideale per rilassarsi all'aperto. La cucina in stile rustico è di dimensioni generose e offre ampio spazio. Un ripostiglio adiacente e una dispensa offrono ulteriore spazio e funzionalità. Al piano terra si trovano anche un bagno per gli ospiti e, adiacente alla casa principale, un edificio laterale con zona hobby/lavoro, cucina open space e bagno. Una scala in legno conduce al piano superiore, che vanta una disposizione accattivante. Qui si trova la spaziosa camera da letto principale con accesso a un bagno privato. Altre quattro camere da letto/camerette offrono ampio spazio per tutta la famiglia o per gli ospiti. Queste camere condividono due bagni moderni, garantendo comfort e flessibilità. A questo piano si trova anche un ripostiglio. La mansarda offre un'ampia zona giorno open space, perfetta per rifugiarsi o trascorrere del tempo con la famiglia. Altri due soggiorni e un bagno sono adiacenti a questo spazio. La casa principale comprende un posto auto coperto con spazio per tre veicoli di diverse dimensioni, oltre a diversi posti auto esterni. Un edificio separato offre ulteriore spazio abitativo, lavorativo o per hobby, uno studio open space con cantina a volta e uffici/laboratori. La proprietà è recintata e dispone di un giardino curato con alberi secolari, aiuole e un prato che offre ampio spazio per far giocare bambini e animali domestici. La casa di campagna è situata in un ambiente tranquillo e naturale ai margini del paese. Negozi, medici, scuole e asili sono facilmente raggiungibili nella vicina città. Gli ottimi collegamenti con la rete di trasporto regionale garantiscono un rapido accesso alle città più vicine. Questa casa offre una riuscita combinazione di ampi spazi abitativi e ambiente rurale. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Venite a scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà. L'attestato di prestazione energetica non era disponibile al momento della pubblicazione di questo annuncio.

Codice oggetto: 25254195 - 99425 Weimar

Dettagli dei servizi

Landhaus mit Nebengebüden
Wohnfläche: 406 m² Hauptwohnhaus
Nutzfläche gesamt: 720 m² (mit Anbau und Nebengebäde)
Grundstücksgröße: 4.407 m²
Haupthaus über 3 Etagen
nicht unterkellert
10 Zimmer
4 Bäder
Gäste WC
Küche
Vorratskammer
2 Wirtschaftsräume
Fußbodenheizung (Gas)
2 Kaminöfen
Fußböden mit Fliesen und Echtholz
große Terrasse
Anbau, Zugang durch das Haupthaus
großer Wohn- und Hobbyraum
offene Küche
Sanitärbereich
weiterer Hobby- und Arbeitsraum
Nebengebäude
großes offenes Studio/Galerie
Gewölbekeller als Weinkeller und Partyraum
Arbeitsraum
2. Ebene mit Bürofläche
eigene Pelletheizung
Carport und Außenparkplätze
Solaranlage

Codice oggetto: 25254195 - 99425 Weimar

Tutto sulla posizione

Die Immobilie in der Merketalstraße 52 befindet sich im beliebten Stadtteil Südstadt von Weimar, einem Teil der inneren Stadtlage mit guter Anbindung und angenehmem Wohncharakter. Südstadt ist eingebettet zwischen Grünflächen wie dem Belvedere, dem Ilmpark und dem Gehädrich – dadurch entsteht eine gelungene Verbindung aus Stadtnähe und naturnahem Wohnen.

Der Straßenverlauf der Merketalstraße variiert je nach Abschnitt: Im näheren Umfeld zur Stadt ist sie Teil eines städtischen Wohnquartiers, weiter Richtung äußerer Bereiche wird sie auch als Wirtschafts- oder Feldweg geführt.

In nächster Umgebung befinden sich Straßen wie Hermann-Löns-Straße, Max-Liebermann-Straße, Arnold-Böcklin-Straße und der Malerstieg – ein Hinweis auf die Einbettung in ein gewachsenes Wohngebiet.
onlinestreet.de

Funktionalistisch und kulturell profitiert die Südstadt auch von ihrer Lage in der Kernstadt Weimars: Viele Straßenzüge gelten als Kulturdenkmale, und Villen sowie Einzeldenkmale verleihen dem Teilgebiet einen besonderen historischen Reiz.

Die Mobilität ist hier ausgezeichnet: Weimar wird durch ein gut organisiertes Busnetz bedient, das Teil des Verkehrsverbundes Mittelthüringen (VMT) ist.

Für Fußgänger wie für Radfahrer bestehen zum Teil direkte Verbindungen in die Innenstadt und in benachbarte Viertel. Die Stadt legt offensiv Wert darauf, den Umweltverbund (öffentlicher Nahverkehr, Rad- und Fußverkehr) weiter zu stärken.
stadt.weimar.de

Der Weg ins Zentrum ist je nach Geschwindigkeit und gewähltem Weg innerhalb von 20 bis 40 Minuten zu Fuß gut machbar.
weimar.de

Der tägliche Bedarf kann bequem gedeckt werden: In der Südstadt sind Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister fußläufig erreichbar.
weimar.de

In unmittelbarer Nähe (z. B. Merketalstraße 48/48a) liegt ein Studentenwohnheim mit Einzelappartements und WG-Zimmern, was auf eine gegebene Wohnnutzung in der Straße

selbst hindeutet.
Studierendenwerk Thüringen

Das Schulangebot in Weimar ist vielfältig: Acht Grundschulen, Regelschulen bis Klasse 9/10 sowie mehrere Gymnasien stehen zur Verfügung.
weimar.de

Die Lage vereint Stadtverkehrsnähe mit naturnahen Flächen – ideal für Menschen, die sowohl urban als auch ruhig wohnen möchten.

Historisch und architektonisch wertvoll: Viele Gebäude in der Südstadt sind als Kulturdenkmäler ausgewiesen.

Potenzial für verschiedene Wohnformen: Die Nähe zu einem Studentenwohnheim und die gemischte Bautypologie lassen auf ein flexibles Umfeld schließen.

Vielfältige Verkehrsoptionen (Bus, Rad, Fuß) sorgen dafür, dass auch ohne Auto eine gute Erreichbarkeit möglich ist.

Für Familien ist das vorhandene Schulnetz ein Pluspunkt, ebenso wie die Erreichbarkeit von Einkauf und Versorgung.

Codice oggetto: 25254195 - 99425 Weimar

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Codice oggetto: 25254195 - 99425 Weimar

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar
Tel.: +49 3643 - 46 86 586
E-Mail: weimar@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com