

Weimar

# Stilvolle Gründerzeitvilla in begehrter Westvorstadt mit großzügigem Raumangebot

*Codice oggetto: 26254229*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 472 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar**

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

**Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26254229</b>
Superficie netta	<b>ca. 220 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>6</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1915</b>

Prezzo d'acquisto	<b>875.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>31.03.3036</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>119.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1915</b>

Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar

## La proprietà



### 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



Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar

## La proprietà



### 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



Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar

## La proprietà



**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)



**Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar**

## Una prima impressione

Diese stilvolle Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1915 vereint historischen Charme mit einem großzügigen Raumangebot und befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Westvorstadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und insgesamt acht Zimmern bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der besondere Charakter der Villa spürbar. Eine großzügige Diele im Erdgeschoss bildet den einladenden Auftakt und führt in die weiteren Räume dieser Ebene. Hier befinden sich ein Arbeitszimmer, ein Wohnzimmer sowie eine separate Küche. Das Esszimmer mit direktem Zugang zur Loggia und in den Außenbereich schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und lädt zu geselligen Stunden ein. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Neben einer zentralen Diele stehen Ihnen zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon zur Verfügung. Ein Ankleidezimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Bad sowie der Hauswirtschaftsraum auf dieser Ebene befinden sich derzeit im Ausbauzustand und bieten Ihnen die Möglichkeit, diese Bereiche nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen und individuell zu gestalten.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein Ankleidezimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum mit Zugang zum Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über mehrere Stauräume sowie eine separate Waschküche, wodurch ausreichend Platz für Lagerung und Hauswirtschaft gegeben ist.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024. Das ca. 472 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen gepflegten Außenbereich mit Grünfläche, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Insgesamt überzeugt diese Gründerzeitvilla durch ihre klassische Architektur, die großzügige und flexible Raumaufteilung sowie die attraktive Lage. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte und verbindet stilvolles Wohnen mit historischem Flair.

**Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.**

**Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar**

**Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar**

## **Dettagli dei servizi**

**Stilvolle Gründerzeitvilla in beehrter Westvorstadt mit großzügigem Raumangebot**

**Baujahr: 1915**

**Wohnfläche: ca. 220,00 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche: ca. 472,00 m<sup>2</sup>**

**Anzahl der Räume: 8**

**Anzahl der Geschosse: 3**

**- voll unterkellert**

**- Dachgeschoss voll ausgebaut**

**- Außenbereich mit Grünfläche**

**Gaszentralheizung aus 2024**

**Fußboden: Diele, Fliesen**

**Codice oggetto: 26254229 - 99425 Weimar**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie liegt in der beliebten Westvorstadt von Weimar und überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen und guter infrastruktureller Anbindung.**

**Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut ausgebaut. Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen und wichtigen Knotenpunkten. Dadurch ist auch ohne eigenes Fahrzeug flexible und unkomplizierte Mobilität gegeben.**

**Im Bildungsbereich bietet die Umgebung ein breites Spektrum. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Entfernung und sind teils zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Das Angebot wird durch verschiedene Bildungseinrichtungen und Betreuungseinrichtungen im Stadtgebiet ergänzt.**

**Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sichern eine bequeme Versorgung im Alltag. Darüber hinaus laden kleinere Läden und gastronomische Angebote zum Verweilen ein.**

**Auch im Bereich Medizin und Gesundheit überzeugt die Lage durch eine sehr gute Versorgung. Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sowie Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar. Ergänzt wird dies durch zahlreiche medizinische Einrichtungen und Kliniken im Stadtgebiet, die eine umfassende und qualitativ hochwertige Versorgung sicherstellen.**

**Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ihre gute Infrastruktur, kurze Wege und eine angenehme Wohnatmosphäre aus.**

**Codice oggetto: 26254229 - 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.**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: 26254229 - 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](mailto:weimar@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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