

Weimar

# Eigentumswohnung mit Balkon in Innenstadtlage

Objektnummer: 24254130



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

KAUFPREIS: 216.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24254130 - 99423 Weimar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24254130 - 99423 Weimar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24254130	Kaufpreis	216.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24254130 - 99423 Weimar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24254130 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254130 - 99423 Weimar

## Die Immobilie

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN | Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | weimar@von-poll.com

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

Objektnummer: 24254130 - 99423 Weimar

## Grundrisse



Grundriss 2. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24254130 - 99423 Weimar

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese geräumige 4 Raum Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, welche sich in bevorzugter Innenstadtlage befindet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> und ist langjährig vermietet, was sie zu einer soliden Kapitalanlage macht. Insgesamt befinden sich in diesem Wohn- und Geschäftshaus 5 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten, welches 1994 saniert und modernisiert wurde. Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, in einem davon wurde nachträglich eine Wand eingezogen, ein Wohnzimmer eines der Schlafzimmer haben Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon, ein Badezimmer mit Tageslicht und Dusche sowie eine Küche. Einen Keller gibt es zur Wohnung nicht, aber dafür bietet ein kleiner Abstellraum zusätzliche Staufläche. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal einzustufen und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die eine Kapitalanlage in der Klassikerstadt bevorzugen. Die zentrale Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. In der Nähe befinden sich auch zahlreiche Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen, die das urbane Leben erleichtern. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie in einer attraktiven Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant ist. Ein Energieausweis liegt nicht vor und ist auch nicht erforderlich, da es sich um ein Einzeldenkmal handelt. Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte senden Sie uns dazu eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Ihr Team von VON POLL IMMOBILIEN aus Weimar



Objektnummer: 24254130 - 99423 Weimar

## Ausstattung und Details

- 4-Raum-Wohnung
- Wohn- und Geschäftshaus
- in zentraler Lage
- mit Balkon in Südausrichtung
- Wohnfläche ca. 88,01 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Dusche
- Etagenheizung
- ausgestattet mit Laminatboden und Fliesen
- kein Keller
- keine PKW-Stellfläche

Objektnummer: 24254130 - 99423 Weimar

## Alles zum Standort

Weimar ist eine bedeutende historische Stadt in Thüringen, die von einem gut ausgebauten Verkehrsnetz bedient wird. Die Stadt ist von einer malerischen Landschaft umgeben und hat eine reiche kulturelle Geschichte. Sie ist bekannt für ihre zahlreichen Denkmäler, Museen und historischen Gebäude, darunter das berühmte Bauhaus und das Schloss Belvedere. Die Eigentumswohnung befindet sich in direkter Altstadtlage und bietet somit kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken oder Schulen. Auch die Bauhaus Universität ist nur unweit entfernt. In Bezug auf die Anbindung bietet Weimar mehrere Verkehrsoptionen: Die Stadt verfügt über einen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen zu anderen deutschen Städten und Regionen bietet. Vom Hauptbahnhof aus ist die Altstadt zu Fuß oder mit dem Bus bequem erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr in Weimar umfasst ein gut ausgebautes Busnetz, das die Altstadt mit den umliegenden Stadtteilen verbindet. Darüber hinaus ist Weimar auch gut an das Autobahnnetz angebunden. Die Autobahn A4 verläuft in der Nähe der Stadt und ermöglicht eine einfache Anreise mit dem Auto.

Objektnummer: 24254130 - 99423 Weimar

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 24254130 - 99423 Weimar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar  
E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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