Weimar

Top-class residential property

Property ID: 25254195



PURCHASE PRICE: 2.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 406 m^2 • ROOMS: 14 • LAND AREA: 4407 m^2

Property ID: 25254195 - 99425 Weimar

- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25254195 - 99425 Weimar

At a glance

Property ID	25254195
Living Space	ca. 406 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	14
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1998
Type of parking	4 x Car port, 4 x Outdoor parking space

Purchase Price	2.250.000 EUR
House	Country house
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 720 m²
Equipment	Terrace, Fireplace

Property ID: 25254195 - 99425 Weimar

The property



Property ID: 25254195 - 99425 Weimar

A first impression

Country living with plenty of space for your dreams. This spacious country house combines rural charm with contemporary living comfort and presents itself as an attractive property for discerning buyers seeking a roomy yet charming home surrounded by nature. The house sits on a large plot with a well-maintained garden and offers a variety of possibilities for individual use. A total of 11 rooms are spread across approximately 406 square meters of living space, all featuring a well-designed floor plan. The ground floor welcomes you with a generous entrance hall that flows into the open-plan living and dining room. Large windows flood the interior with natural light, creating a pleasant living atmosphere. The adjacent fireplace area is particularly inviting on cooler days. From the living area, you have direct access to the terrace, which is ideal for relaxing outdoors. The country-style kitchen is generously sized and offers ample space. An adjoining utility room and a pantry provide additional storage and functionality. Also on the ground floor is a guest WC and, adjacent to the main house, a side building with a hobby/workspace, an open-plan kitchen, and a bathroom. A wooden staircase leads to the upper floor, which boasts an attractive layout. Here you will find the spacious master bedroom with access to an en-suite bathroom. Four further bedrooms/children's rooms offer ample space for the whole family or guests. These rooms share two modern bathrooms, ensuring comfort and flexibility. A utility room is also located on this level. The attic offers a spacious, open-plan living area, perfect for retreats or spending time with family. Two further living rooms and a bathroom adjoin this space. The main house includes a carport with space for three vehicles of varying sizes, as well as several outdoor parking spaces. A separate building provides additional living, work, or hobby space, an open-plan studio with a vaulted cellar, and office/workrooms. The property is fenced and features a lovingly landscaped garden with mature trees, flowerbeds, and a lawn that offers plenty of space for children and pets to play. The country house is situated in a quiet, natural setting on the edge of the village. Shops, doctors, schools, and kindergartens are easily accessible in the nearby town. Excellent connections to the regional transport network ensure quick access to the nearest cities. This house offers a successful combination of spacious living and a rural environment. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. Come and see for yourself the advantages of this property. The energy performance certificate was not available at the time of this advertisement.

Property ID: 25254195 - 99425 Weimar

Details of amenities

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

Property ID: 25254195 - 99425 Weimar

All about the location

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.

Property ID: 25254195 - 99425 Weimar

Other information

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.

Property ID: 25254195 - 99425 Weimar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dominik Köhler

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com