Weimar

Propriété résidentielle de premier ordre

CODE DU BIEN: 25254195



PRIX D'ACHAT: 2.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 406 m^2 • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4407 m^2

CODE DU BIEN: 25254195 - 99425 Weimar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25254195 - 99425 Weimar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25254195
Surface habitable	ca. 406 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	14
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1998
Place de stationnement	4 x Abri de voitures, 4 x surface libre

Prix d'achat	2.250.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 720 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée

CODE DU BIEN: 25254195 - 99425 Weimar

La propriété



CODE DU BIEN: 25254195 - 99425 Weimar

Une première impression

Vivre à la campagne dans un espace généreux pour réaliser vos rêves. Cette spacieuse maison de campagne allie le charme rustique au confort moderne et représente une propriété attrayante pour les acheteurs exigeants en quête d'une demeure spacieuse et pleine de charme, nichée en pleine nature. Située sur un grand terrain avec un jardin soigné, elle offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Onze pièces se répartissent sur environ 406 mètres carrés de surface habitable, chacune bénéficiant d'un plan bien pensé. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée généreux qui mène à un vaste séjour/salle à manger décloisonné. De grandes fenêtres baignent l'intérieur de lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse. Le coin cheminée adjacent est particulièrement accueillant lors des journées plus fraîches. Depuis le séjour, vous accédez directement à la terrasse, idéale pour se détendre en plein air. La cuisine de style campagnard est spacieuse et bien agencée. Une buanderie attenante et un cellier offrent un espace de rangement supplémentaire. On trouve également au rez-de-chaussée des toilettes invités et, attenant à la maison principale, une dépendance abritant un atelier/espace de loisirs, une cuisine ouverte et une salle de bains. Un escalier en bois mène à l'étage, qui offre une disposition attrayante. On y trouve la spacieuse chambre parentale avec salle de bains privative. Quatre autres chambres/chambres d'enfants offrent un espace généreux pour toute la famille ou les invités. Ces chambres partagent deux salles de bains modernes, garantissant confort et flexibilité. Une buanderie se situe également à ce niveau. Le grenier aménagé offre un vaste espace de vie ouvert, idéal pour se détendre ou passer du temps en famille. Deux autres salons et une salle de bains jouxtent cet espace. La maison principale comprend un abri voiture pouvant accueillir trois véhicules de tailles différentes, ainsi que plusieurs places de parking extérieures. Un bâtiment indépendant offre un espace de vie, de travail ou de loisirs supplémentaire, un studio ouvert avec une cave voûtée et des bureaux/ateliers. La propriété est clôturée et dispose d'un jardin paysager soigné avec des arbres matures, des parterres de fleurs et une pelouse offrant un vaste espace de jeux pour les enfants et les animaux domestiques. Cette maison de campagne est située dans un cadre naturel et paisible, en bordure du village. Commerces, médecins, écoles et crèches sont facilement accessibles dans la ville voisine. Grâce à une excellente desserte par les transports en commun régionaux, vous rejoindrez rapidement les villes les plus proches. Cette maison offre un cadre de vie idéal, alliant espace et tranquillité champêtre. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Venez découvrir par vous-même les atouts de ce bien. Le diagnostic de performance énergétique n'était pas disponible au moment de la publication de cette annonce.

CODE DU BIEN: 25254195 - 99425 Weimar

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25254195 - 99425 Weimar

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25254195 - 99425 Weimar

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25254195 - 99425 Weimar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dominik Köhler

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com