Weimar

Historisches Stadthaus mit Garten und Entwicklungspotenzial in der Weimarer Altstadt

Objektnummer: 26254112



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 243 m²

Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

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

Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	26254112
Wohnfläche	ca. 159 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1877

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	243.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.02.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1877

Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

Ein erster Eindruck

Mitten in der historischen Weimarer Altstadt eröffnet dieses um 1877 errichtete Stadthaus eine außergewöhnliche Gelegenheit: ein eigenes Haus mit Garten, großzügigem Raumangebot und authentischem Altbaucharakter in zentraler Innenstadtlage.

Das massiv errichtete Wohnhaus ist als Einfamilienhaus angelegt und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 159 m², die sich auf zwei Wohngeschosse verteilt. Die vorhandene Grundrissstruktur umfasst insgesamt sieben Zimmer sowie Küchen- und Badbereiche auf beiden Ebenen. Dadurch bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als großzügiges Zuhause für eine Familie, als Mehrgenerationenhaus, zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder zur Aufteilung in zwei separate Wohnbereiche.

Großzügige Dielen- und Flurbereiche, die charaktervolle Holztreppe, historische Geländer, sichtbare Balken und die ursprüngliche Dachkonstruktion verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charme. Die Räume sind überwiegend gut proportioniert und werden durch zahlreiche Fenster angenehm mit Tageslicht versorgt.

Eine besondere Qualität des Hauses ist der rückwärtige, begrünte Gartenbereich. Hier entsteht mitten in der Altstadt ein geschützter Rückzugsort mit Raum für Erholung, Bepflanzung und individuelle Gestaltung. Ein Balkon mit Blick in den Garten ergänzt das Freiflächenangebot.

Das Gebäude ist unterkellert. Historische Gewölbe- und Kellerräume bieten zusätzliche Abstell- und Nutzflächen. Im Dachgeschoss stehen weitere Räume und Speicherbereiche zur Verfügung, die interessante Möglichkeiten für zukünftige Nutzungskonzepte eröffnen.

Das Haus bietet eine solide bauliche Grundlage, weist jedoch in verschiedenen Bereichen zeitgemäßen Modernisierungsbedarf auf. Gerade hierin liegt die besondere Chance, die historische Substanz behutsam weiterzuentwickeln und ein individuelles Altstadtdomizil mit Charakter, Geschichte und nachhaltigem Wert zu schaffen.

Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

Ausstattung und Details

Die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 77,7 m² im Erdgeschoss und ca. 81,3 m² im Obergeschoss.
Das Erdgeschoss verfügt über drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Flur sowie einen großzügigen Eingangs- und Dielenbereich. Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein zentraler Flurbereich.
Die vorhandene Aufteilung ermöglicht sowohl die gemeinsame Nutzung des gesamten Hauses als auch die Organisation zweier voneinander getrennter Wohnbereiche.
Zur weiteren Ausstattung und Gebäudestruktur gehören:
ca. 159 m² Wohnfläche
ca. 243 m² Grundstücksfläche gemäß aktueller Wertermittlung
sieben Zimmer auf zwei Wohngeschossen
Küchen- und Badbereiche im Erd- und Obergeschoss
rückwärtiger Garten
Balkon mit Gartenausrichtung
unterkellertes Gebäude
historische Keller- und Gewölbebereiche
zusätzliche Räume und Abstellflächen im Dachgeschoss
charaktervolle Holztreppen und historische Geländerelemente
massive Bauweise
klassisches Satteldach mit Ziegeleindeckung
straßenseitige Altbaufassade mit traditionellen Fenster- und Türgliederungen
In den vorliegenden Unterlagen sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 1993 dokumentiert. Diese betrafen unter anderem die Dacheindeckung, Fenster, Heizungsanlage, Strom-, Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen, Heizkörper, Bäder, Bodenbeläge, Wandverkleidungen sowie Teile des Innenausbaus und der Raumaufteilung.
Aufgrund des zeitlichen Abstands zu diesen Maßnahmen sollte bei einer zukünftigen Nutzung eine erneute technische und energetische Modernisierung eingeplant werden. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht vor.

Objektnummer: 26254112 - 99423 Weimar

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Teichgasse und damit in einer der charakteristischen, historisch gewachsenen Gassen der Weimarer Altstadt. Eingebettet zwischen Teichplatz, Herderplatz und dem Graben verbindet die Lage das besondere Flair der klassischen Kulturstadt mit kurzen Wegen und einem angenehm urbanen Wohngefühl.

Das unmittelbare Umfeld wird von liebevoll erhaltenen Altbauten, kleinen Gassen und bedeutenden historischen Orten geprägt. Der Herderplatz mit der Herderkirche, das Kirms-Krackow-Haus, das Stadtarchiv sowie weitere kulturelle und öffentliche Einrichtungen befinden sich im nahen Innenstadtbereich. Auch die vielfältigen Angebote des Weimarer Stadtzentrums mit Geschäften, Cafés, Restaurants und Dienstleistungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Besonders reizvoll ist die seltene Verbindung aus zentraler Altstadtlage, eigenständigem Wohnhaus und privatem Garten. Während sich das Gebäude straßenseitig harmonisch in die historische Häuserzeile einfügt, eröffnet sich auf der Rückseite ein geschützter, begrünter Rückzugsort abseits des innerstädtischen Geschehens.

Die Lage eignet sich damit ideal für Menschen, die das kulturelle und gesellschaftliche Leben Weimars unmittelbar erleben möchten und zugleich Wert auf Individualität, historische Architektur und einen eigenen privaten Freiraum legen.

Objektnummer: 26254112 - 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: 26254112 - 99423 Weimar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com