Weimar

Architekturdenkmal in einer der außergewöhnlichsten Wohnlagen Weimars

Objektnummer: 26254307



KAUFPREIS: 1.930.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 530 m² • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 786 m²

Objektnummer: 26254307 - 99425 Weimar

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

Objektnummer: 26254307 - 99425 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	26254307
Wohnfläche	ca. 530 m²
Zimmer	22
Badezimmer	5
Baujahr	1912
Stellplatz	5 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.930.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 530 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26254307 - 99425 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26254307 - 99425 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254307 - 99425 Weimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26254307 - 99425 Weimar

Ein erster Eindruck

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich Am Horn und zählt aufgrund seiner Architektur, seiner Geschichte und seiner herausragenden Lage zu den besonders charaktervollen Wohnimmobilien Weimars.

Das Gebäude wurde in den Jahren 1911/1912 nach den Plänen des Weimarer Architekten und Bauunternehmers Friedrich Alfred Müller errichtet. Müller schuf die Villa ursprünglich für den eigenen Gebrauch und prägte auch weitere bedeutende Gebäude im unmittelbaren Umfeld. Das Wohnhaus wurde im Stil der Reformarchitektur mit barockisierenden Elementen gestaltet. Besonders markant sind das ziegelgedeckte Mansarddach mit Gauben und Zwerchhäusern, der polygonal ausgebildete Treppenhausrisalit, die plastisch gegliederte Fassade sowie die erhöht liegende Eingangssituation.

Seit 1992 wird das Haus als Einzeldenkmal geführt. Die Eintragung in das Denkmalbuch unterstreicht die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung des Anwesens.

Das Gebäude steht auf einem ca. 786 m² großen Grundstück und verfügt über fünf Wohneinheiten mit insgesamt rund 533 m² Wohnfläche. Hinzu kommen umfangreiche Keller- und Nebenflächen sowie ein separat nutzbarer Architekten- beziehungsweise Atelierraum im Kellergeschoss.

In den Jahren 1996 und 1997 wurde die Villa umfassend kernsaniert. Dabei wurden die ursprünglichen Wohnungsstrukturen wiederhergestellt und das Dachgeschoss aufwendig ausgebaut. Die Maßnahmen umfassten unter anderem die Erneuerung beziehungsweise Modernisierung des Daches, der Leitungsnetze, Fenster, Bäder, Bodenbeläge, Wandoberflächen und Grundrissstrukturen. In der vorliegenden Marktpreisermittlung wird der Gebäudestandard als gehoben bis stark gehoben und der Modernisierungsgrad als kernsaniert beziehungsweise umfassend modernisiert eingestuft.

Die Kombination aus großzügigen Altbauwohnungen, architektonischer Eigenständigkeit, gepflegtem Garten, besonderer Aussichtssituation und unmittelbarer Nähe zu den kulturhistorisch bedeutendsten Orten Weimars verleiht diesem Haus einen unverwechselbaren Charakter.

Das Anwesen eignet sich sowohl als langfristig ausgerichtete Kapitalanlage als auch für Käufer, die perspektivisch Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen oder eine repräsentative Familienresidenz miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26254307 - 99425 Weimar

Ausstattung und Details

Das Mehrfamilienhaus verbindet historische Architektur mit den Ergebnissen einer umfassenden Sanierung und einer langfristig bewährten Wohnnutzung.
Zu den wesentlichen Ausstattungs- und Gebäudemerkmalen zählen:
denkmalgeschützte Villa aus den Jahren 1911/1912
Reformarchitektur mit repräsentativen barockisierenden Gestaltungselementen
markantes Mansarddach mit Gauben und Zwerchhäusern
polygonaler Treppenhausrisalit
großzügige historische Treppenanlage
fünf individuell geschnittene Wohneinheiten
insgesamt rund 533 m² Wohnfläche
überwiegend großzügige Raumfolgen und überdurchschnittliche Zimmergrößen
hohe Fenster und gute natürliche Belichtung
Veranda beziehungsweise Loggia in den Hauptwohnungen
Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse beziehungsweise Balkon
wärmedämmende Holzfenster aus dem Jahr 2010
historische Sprossengliederung der Fenster weitgehend erhalten
Gaszentralheizung, erneuert im Jahr 2012
überwiegend modernisierte Leitungs- und Haustechnik
erneuerte beziehungsweise modernisierte Bäder und Sanitärbereiche
Parkett- und weitere hochwertige Bodenbeläge
Buchenparkett und Trittschalldämmung in einer Wohnung des zweiten Obergeschosses
umfangreiche Keller- und Abstellflächen
separater Architekten-, Atelier- oder Büroraum im Kellergeschoss
Gartenflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung
eingefriedetes Grundstück mit altem Baum- und Heckenbestand
private Grundstückszufahrt
in das Grundstück integrierte Tiefgarage
Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge gemäß vorliegenden Planunterlagen
Die ursprünglichen Wohnungsstrukturen wurden im Zuge der Kernsanierung weitgehend wiederhergestellt. Dadurch verfügen insbesondere die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss über großzügige, repräsentative Grundrisse mit mehreren Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmern.
Die auf dem Grundstück errichtete Tiefgarage ist über eine geschützte Zufahrt erreichbar. Die Planunterlagen weisen eine Belegung mit bis zu fünf Fahrzeugen aus. Die konkrete aktuelle Stellplatzzuordnung und baurechtliche Nutzung ist anhand der Objektunterlagen zu prüfen.

Objektnummer: 26254307 - 99425 Weimar

Alles zum Standort

Eine der kulturell bedeutendsten Wohnlagen Weimars

Das Anwesen liegt oberhalb des Parks an der Ilm in der traditionsreichen Weimarer Parkvorstadt. Die Umgebung wird durch repräsentative Villen, denkmalgeschützte Wohnhäuser, weitläufige Grünflächen und bedeutende Zeugnisse der Weimarer Kultur- und Architekturgeschichte geprägt.

Nur wenige Schritte trennen das Grundstück von Goethes Gartenhaus, das zu den zentralen Orten des klassischen Weimars zählt. Das Gartenhaus liegt am östlichen Rand des Ilmparks und gehört als Bestandteil des Ensembles „Klassisches Weimar“ zum UNESCO-Welterbe.

Ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das von Georg Muche entworfene Haus Am Horn, ein Schlüsselbau des Bauhauses und ebenfalls Bestandteil der Weimarer UNESCO-Welterbestätten. Damit liegt die Immobilie in einem Umfeld, in dem sich Klassik, Bauhaus, Landschaftsarchitektur und gehobene Wohnkultur auf einzigartige Weise begegnen.

Der Park an der Ilm bietet weitläufige Spazier- und Radwege sowie eine direkte grüne Verbindung in Richtung Altstadt und Oberweimar. Die Weimarer Innenstadt mit Frauenplan, Marktplatz, Goetheplatz, Theaterplatz, Geschäften, Restaurants, Museen und kulturellen Einrichtungen ist auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad komfortabel erreichbar.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Angebote und gastronomische Einrichtungen befinden sich im Stadtgebiet und sind schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen, grünen Wohnlage besteht eine gute Anbindung an das Weimarer Stadtzentrum und das überregionale Verkehrsnetz.

Über die angrenzenden innerstädtischen Straßen sind die Bundesstraße B7, die Bundesstraße B85 und die Anschlussstellen der Autobahn A4 zügig erreichbar. Dadurch bestehen gute Verbindungen in Richtung Erfurt, Jena, Apolda und zum Erfurter Kreuz.

Weimar verfügt über ein ausgebautes Stadtbusnetz. Die Linien werden am zentralen Knotenpunkt Goetheplatz gebündelt; von dort bestehen mehrere Verbindungen zum

Hauptbahnhof und in die verschiedenen Stadtteile.

Der Hauptbahnhof Weimar bietet Regional- und Fernverkehrsverbindungen, insbesondere in Richtung Erfurt, Jena, Leipzig, Halle und darüber hinaus.

Die Lage verbindet damit drei Qualitäten, die nur selten gleichzeitig anzutreffen sind:

Ruhe und Natur – Kultur und Architektur – kurze Wege und gute Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26254307 - 99425 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