

# Exposé

## Wohnung in Weimar

### Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Lage von Weimar – Westvorstadt



Objekt-Nr. OM-445663

#### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Pausch

99423 Weimar  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene und kürzlich renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Weimars – der beliebten Westvorstadt. Die Lage überzeugt durch ihre ruhige, gewachsene Umgebung bei gleichzeitig kurzer Distanz zur Innenstadt und bietet damit eine ideale Kombination aus Wohnqualität und urbaner Nähe.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und helle, gut proportionierte Räume. Der großzügige Wohnbereich bietet Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zum Verweilen im Freien einlädt. Zwei weitere Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Im Zuge der Renovierung präsentiert sich die Einheit in einem gepflegten Zustand und stellt damit eine solide Kapitalanlage dar. Die Wohnung ist aktuell für monatlich 1.015 € kalt vermietet und generiert somit sofortige und stabile Mieteinnahmen.

Auf Wunsch kann ein Stellplatz für 10.000€ auf dem Grundstück erworben werden.

## Ausstattung

- ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 großzügige Zimmer
- Balkon
- Renovierter Zustand
- Aktuell vermietet (1.015 € Kaltmiete/Monat)
- auf Wunsch Stellplatz auf dem Grundstück (10.000€)
- Gefragte Lage in der Westvorstadt von Weimar

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Gäste-WC

## Lage

Die Westvorstadt von Weimar zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und steht für ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Das Viertel ist geprägt von stilvollen Altbauten, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur, die sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern sehr beliebt ist.

Die Nähe zur Weimarer Innenstadt ermöglicht kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zu den vielfältigen kulturellen Angeboten der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Kindergärten sind ebenso schnell erreichbar wie der öffentliche Nahverkehr.

Gleichzeitig bietet die Westvorstadt durch ihre ruhigen Seitenstraßen und grünen Rückzugsorte ein entspanntes Wohngefühl – eine Kombination, die diese Lage besonders attraktiv und nachhaltig wertstabil macht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,15 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Küchennische



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse

