

Exposé

Erdgeschosswohnung in Weimar

**Traumwohnung in Weimar: 120 m² mit perfektem Schnitt
und 800 m² Garten in Top-Lage nahe Klinikum!**



Objekt-Nr. **OM-327710**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Steffen Ehspanner

Zum Wilden Graben 8
99425 Weimar
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Stilvolle Wohnung mit Gartenparadies in begehrter Lage

Diese großzügige 120 m² große Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten bietet eine ideale Kombination aus Komfort, durchdachter Raumaufteilung und einer traumhaften Gartenfläche. Die Wohnung überzeugt durch viele attraktive Details, die sowohl Singles, Paare als auch Familien ansprechen.

Ihr neues Zuhause im Detail:

Großzügige Wohnflächen: Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich bietet Platz für gemütliches Beisammensein. Alternativ kann der Essbereich als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden – ideal für flexible Wohnkonzepte.

Schlafzimmer: Zwei weitere, ruhig gelegene Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für alle Bewohner.

Badezimmer: Das Tageslichtbad überzeugt mit einer Dusche und einer Badewanne – perfekt für entspannte Wohlfühlmomente. Ein separates Gäste-WC ergänzt den hohen Wohnkomfort.

Küche: Die Küche bietet ausreichend Platz für Kochvergnügen und wird durch eine praktische Vorratskammer ergänzt.

Wintergarten: Der helle Wintergarten lädt zum Entspannen und Genießen zu jeder Jahreszeit ein.

Balkon und Garten: Der kleine Balkon mit direktem Zugang zum großzügigen Garten ist ein Highlight. Der 800 m² große Garten steht zur Nutzung bereit und bietet viel Raum für Erholung, Spiel oder gärtnerische Entfaltung.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

Ein Waschraum im Keller sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zwei Kellerräume bieten viel Stauraum für persönliche Gegenstände.

Ein Fahrradabstellraum ist ebenfalls vorhanden.

Genügend Stellplätze direkt vor dem Haus garantieren stressfreies Parken.

Energetische Perspektiven:

Eine umfassende energetische Sanierung des Hauses ist bereits konkret in Planung. Dabei wird auf sinnvolle Maßnahmen entsprechend der aktuellen politischen Entwicklungen geachtet – ein weiterer Pluspunkt für eine nachhaltige Wohnperspektive.

Zusammenfassung:

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, durchdachte Ausstattung und eine erstklassige Lage. Mit ihrem charmanten Wintergarten, dem direkten Zugang zum Garten und der optimalen Raumaufteilung bietet sie ein besonderes Wohnerlebnis. Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend und profitiert von der hervorragenden Infrastruktur der Weimarer Südstadt.

Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt – überzeugen Sie sich selbst!

Ausstattung

Hochwertige Bodenbeläge in allen Wohnräumen, die ein stilvolles Ambiente schaffen.

Großzügige Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen.

Zeitloses Baddesign mit Badewanne und separater Dusche für maximalen Komfort.

Funktionale Küche mit angrenzender Vorratskammer für zusätzlichen Stauraum.

Charmanter Wintergarten mit Blick ins Grüne – ein Highlight zu jeder Jahreszeit.

Direkter Zugang vom Balkon zum großzügigen Garten – ideal für Natur- und Gartenliebhaber.

Praktischer Waschraum im Keller und zusätzlicher Fahrradabstellraum.

Zwei Kellerräume bieten reichlich Stauraum für persönliche Gegenstände.

Energieeffiziente Sanierung des Hauses in Planung – ein Vorteil für die Zukunft.

Genügend Stellplätze vor dem Haus, die bequemes Parken ermöglichen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Wohnen in der Südstadt Weimar: Attraktives Leben in bester Umgebung

Die Südstadt Weimars zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Kulturstadt und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort, historischer Atmosphäre und naturnahem Leben. Diese charmante Gegend zeichnet sich durch ihre von historischen Villen geprägte Architektur und eine harmonische Wohnumgebung aus, die anspruchsvolle Mieter anspricht.

Die Infrastruktur der Südstadt lässt keine Wünsche offen:

Bildung und Betreuung: Familien profitieren von einem breiten Angebot an Schulen, Kitas und Spielplätzen, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten: Mit einem Tegut und Edeka in unmittelbarer Nähe sind tägliche Besorgungen schnell erledigt.

Medizinische Versorgung: Zahlreiche Ärzte, Apotheken sowie das nahegelegene Klinikum bieten eine hervorragende Gesundheitsversorgung.

Erholung und Freizeit: Der historische Friedhof und der wunderschöne Ilmpark laden zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Momenten im Grünen ein. Zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten, wie Sportplätze und kulturelle Veranstaltungen, runden das Angebot ab.

Verkehrsanbindung: Die Südstadt ist durch den ÖPNV optimal angebunden, sodass das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar ist. Für Pendler bietet die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen einen weiteren Pluspunkt.

Trotz der urbanen Infrastruktur bewahrt die Südstadt ihren einzigartigen Charme. Die historische Bebauung, großzügige Gärten und die ruhige, grüne Umgebung schaffen eine Wohnqualität, die ihresgleichen sucht. Gleichzeitig ist die Innenstadt mit ihren kulturellen Highlights, Cafés und Geschäften nur einen Katzensprung entfernt.

Wer in der Südstadt wohnt, entscheidet sich für eine erstklassige Lage mit optimaler Anbindung, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und einem stilvollen Wohnumfeld. Ein perfekter Ort für alle, die das Leben genießen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	370,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Hausflur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

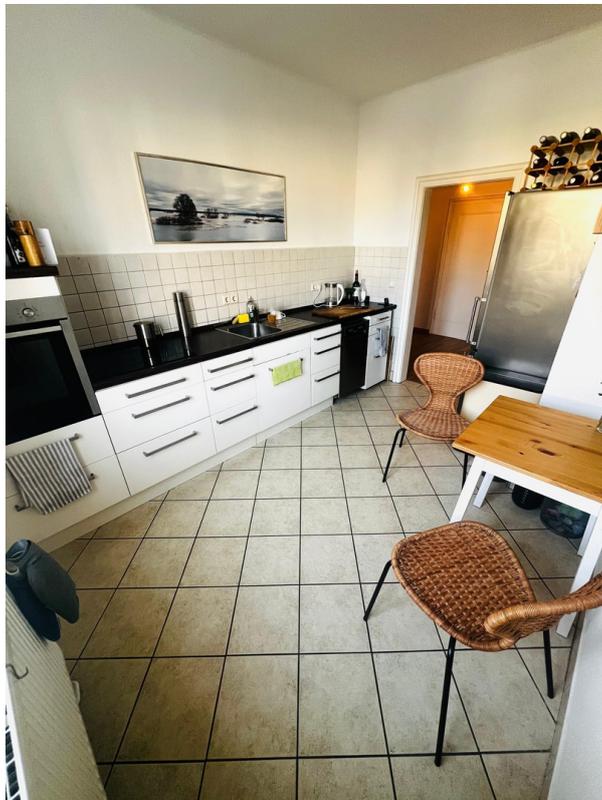


Zugang Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Esszimmer/Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie

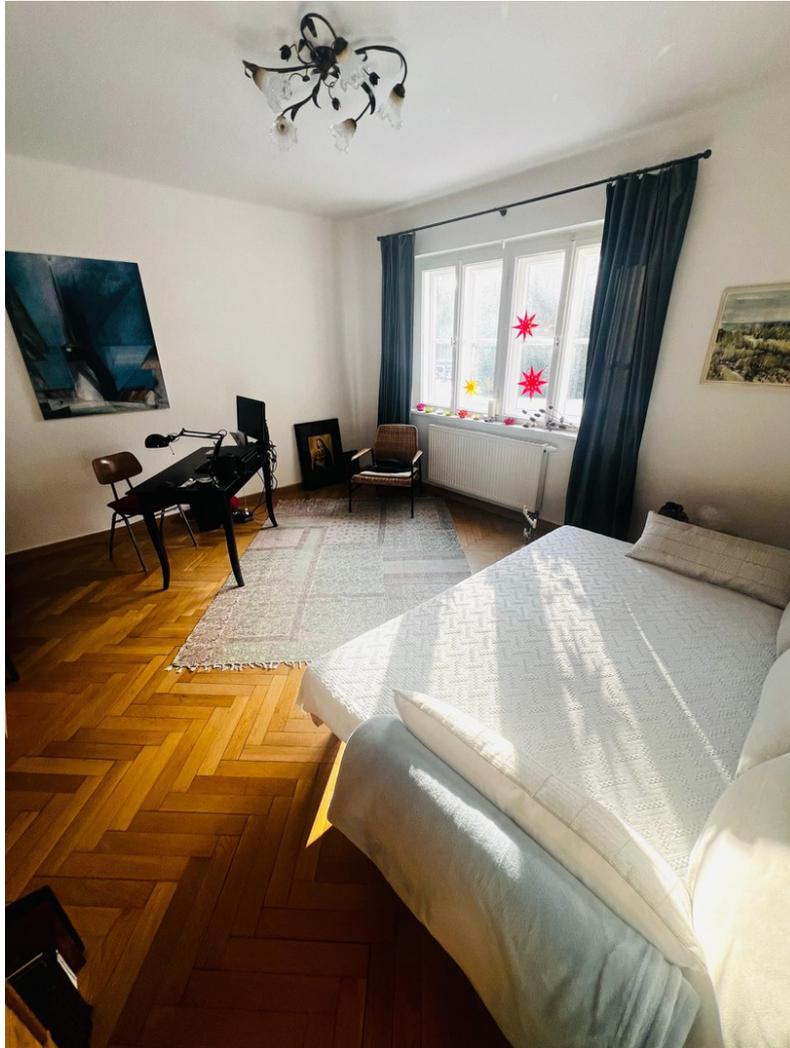


Zugang zum Garten



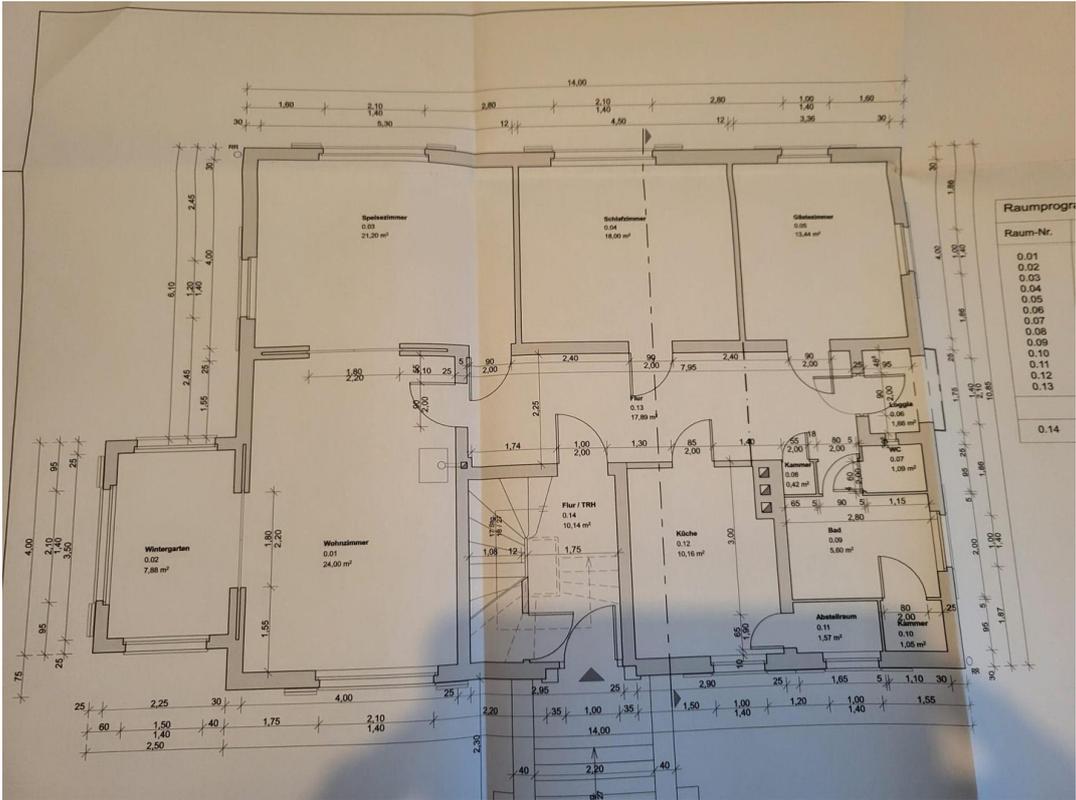
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



weiteres Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss