

Klassische Kapitalanlage | WEIMAR

Vollersrodaer Str. 14, 99428 Weimar

Kaufpreis	155.000 €
Vermarktungsart	Kaufobjekt
Objekttyp	Etagenwohnung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohnfläche	65 m ²
Zustand	Gepflegt
Heizung	Zentralheizung
Baujahr	1995
Energieverbrauch	154 kWh/(m ² ·a)
Energieträger	Erdgas
Provision	3,57 % inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung

Charmante Eigentumswohnung im Wohnensemble „Landgut Weimar“ in Legefild

In der beliebten Wohnanlage „Landgut Weimar“ im idyllischen Ortsteil Legefild erwartet Sie diese attraktive 2-Zimmer- Eigentumswohnung mit einem hellen und freundlichen Grundriss auf ca. 54 m² Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern hervorragende Perspektiven.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine freundliche Ausstrahlung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und einladende Stimmung in allen Räumen. Ein besonderes Highlight ist der zusätzliche Balkon, der nicht in die Wohnfläche eingerechnet ist und somit einen wertvollen Mehrwert bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich daher optimal als solide Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen. Gleichzeitig eröffnet sie mittelfristig auch Eigennutzern eine attraktive Option zur Selbstnutzung in ruhiger und naturnaher Lage.

Lage

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Stadtteil Weimar-Legefeld. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Über die nahegelegene Autobahn A4 erreichen Sie in wenigen Minuten die Richtungen Frankfurt am Main und Dresden, ebenso ist das Weimarer Stadtzentrum nur ca. 10 Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Lage bietet eine ideale Mischung aus Ruhe, Natur und Stadtnähe – perfekt für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

- Baujahr 1995 | 9 Einheiten
- aktuelle IST-Miete 4.860 €/Jahr - 405 €/Mo. - Mietvertrag seit 01.10.2020
- Ca. 54 m² reine Wohnfläche
- Zusätzlicher Balkon (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt)
- Vermietet – ideal für Kapitalanleger
- PKW-Stellplatz inklusive
- Monatliche Hausgeldvorauszahlung: 280,72 €
- davon 254,52 € Bewirtschaftungskosten
- 26,20 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Instandsetzungen/ Sanierungen:

- Die Heizung wurde im Jahr 2024 erneuert.
- Der Fußboden in der Wohnung wurde 2020 neu verlegt.

Die Wohnanlage überzeugt durch ihr gepflegtes Umfeld sowie die attraktive Lage im grünen Weimarer Süden mit guter Anbindung an die Innenstadt von Weimar sowie die umliegende Infrastruktur.

Ob als wertstabile Kapitalanlage oder perspektivisches Zuhause im Grünen – diese Eigentumswohnung vereint Wohnqualität, Lage und Investitionssicherheit auf überzeugende Weise

Ausstattung & Besonderheiten

- Balkon/Terrasse