

# Klassische Selbstnutzung | Wunderbare Kapitalanlage | 10min bis zur Innenstadt von WEIMAR

Waldallee 4, 99428 Weimar / Legefild

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Kaufpreis        | auf Anfrage               |
| Vermarktungsart  | Kaufobjekt                |
| Objektyp         | Etagenwohnung             |
| Zimmer           | 1                         |
| Badezimmer       | 1                         |
| Wohnfläche       | 37 m²                     |
| Etagen           | 1                         |
| Zustand          | Gepflegt                  |
| Heizung          | Zentralheizung            |
| Baujahr          | 1995                      |
| Energieverbrauch | 112.6 kWh/(m²·a)          |
| Energieträger    | Erdgas                    |
| Provision        | 3,57 %<br>inkl. 19% MwSt. |

## Objektbeschreibung

Charmante Eigentumswohnung | Klassische Kapitalanlage

Adresse: Waldallee 4, 99428 Weimar-Legefild

Wohnfläche: ca. 37 m²

Etage: 1. Obergeschoss

Zustand: Gepflegt

Baujahr: 1992

Heizung: Modernisiert 2018

Stellplatz: inklusive  
Vermietet: ja

.,;

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger und grüner Lage von Weimar- Legefeld. Die gepflegte 1- Zimmer- Wohnung überzeugt durch ihren kompakten Grundriss und ihre solide Ausstattung.

Dank der letzten Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2018 präsentiert sich die Immobilie technisch auf aktuellem Stand. Der gepflegte Zustand des Hauses sowie die zuverlässige Vermietung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit stabiler Rendite.

Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus ist im Kaufpreis bereits enthalten.

## 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

- Helle, gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung
- Tageslichtbad mit Wanne
- Zentralheizung (modernisiert 2018)
- Pkw-Stellplatz inklusive
- Gepflegte Wohnanlage mit Hausmeisterservice
  
- Keller und Raum für Trockner/ Waschmaschine

IST-Miete: 260,00 € - Mietvertrag seit 11.2023 (aktuell in Sondereigentumsverwaltung)

Hausgeld: 186,00 € zzgl. 37,00 € Instandhaltung (= 223,00 €)

Rücklage gesamt: ca. 40.000 €

.,;

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell verlässlich vermietet – eine ideale Gelegenheit für Anleger, die eine solide Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive suchen.

Fazit

Diese gepflegte Eigentumswohnung in Weimar-Legefeld vereint Sicherheit, Lagevorteil und Wertbeständigkeit. Ob als renditestarke Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim – hier investieren Sie in eine Immobilie mit Perspektive!