

Weimar

# 4-Zimmer-Eigentumswohnung im EG | Weimar Nordvorstadt

Objektnummer: 23254209



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 286.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 257 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

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

Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23254209          |
| Wohnfläche    | ca. 110 m²        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 4                 |
| Schlafzimmer  | 3                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1936              |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 286.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 110 m²                                                                |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                              |

Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                         |                   |
|----------------------------|---------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS           | Endenergieverbrauch     | 107.20 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 15.01.2029    | Energie-Effizienzklasse | D                 |
| Befuerung                  | Gas           |                         |                   |

Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



### Jederzeit informiert über die *Wertentwicklung* der eigenen Immobilie/n.



#### Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zum aktuellen Marktpreis



[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



### Immobilienverkauf mit mehr **Transparenz, Komfort** und **Erfolg**.



#### Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- Beispielhafte Simulation des gesamten Verkaufsprozesses mit eigener Immobilie
- Aktive und/oder passive Teilnahme am gesamten Verkaufsprozess gemeinsam mit dem Makler
- Bequeme digitale Dokumentenübermittlung
- Einfache Exposé-Abstimmung und -freigabe
- Individuelle Auswahl der Vermarktungsmaßnahmen
- Überblick über den Vermarktungsfortschritt in Echtzeit



[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)

Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



### Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.



#### Vorteile rund um den Käuferservice:

- Individuelles Suchprofil, um frühzeitig und gezielt passende Angebote zu erhalten
- Immobilien-Merkzettel
- Interaktiver Besichtigungsraum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement für Videogespräche, Telefonate oder persönliche Beratungstermine



[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



### Die *optimale* Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.



#### Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

- Zinsrechner: Welche Kosten entstehen durch die Finanzierung?
- Budgetrechner: Was kann ich mir leisten?
- Machbarkeitsrechner: Wie wahrscheinlich ist die Zusage seitens der Bank?
- Persönliches Finanzierungszertifikat: Bestätigung der Bonität des Kunden zur Vorlage beim Eigentümer
- Angebotsvergleich von über 700 Banken, Sparkassen und Versicherungen
- Monatlicher Zins-Update-Newsletter



[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)

Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

# Die Immobilie

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

Professionell,  
ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive**  
und **professionelle** Marktpreis-  
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN | Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | weimar@von-poll.com

[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



## Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig  
von neuen Immobilienangeboten.



## Online- Immobilienbewertung

Erfahren Sie in nur wenigen Schritten  
den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.



## Finanzierungs- anfragen

Unsere Experten ermitteln das optimale Angebot aus einem  
Vergleich von mehr als 500 Banken, Sparkassen und Versicherungen.



[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)

Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese 4-Zimmer-Wohnung in der Westvorstadt von Weimar. Die Wohnung wird im derzeit vermieteten Zustand angeboten und stellt eine solide Kapitalanlage für den zukünftigen Eigentümer dar. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Wohneinheiten und hat eine großzügige Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>. Die Wohnung hat eine einfache Ausstattungsqualität und zuletzt wurde im Jahr 2015 die Gasetagenheizung erneuert. Die Fenster und Wohnungseingangstür wurden 2012/2013 erneuert. Ausgestattet ist die Wohnung mit Holzdielen im gesamten Wohnbereich und Fliesen im Badezimmer und Gäste-WC. Von 1995 bis 2009 fanden im gesamten Haus Sanierungsmaßnahmen statt, darunter Fassadenarbeiten und die Renovierung des Treppenhauses. Im Jahr 1998 wurde das Dach saniert und isoliert, während die komplette Elektrik im Haus im Jahr 1999 erneuert wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 257 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine ruhige Lage in der Weimarer Nordvorstadt. Die Bausubstanz sowie die solide Bauqualität machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Sie bietet entsprechendes Entwicklungspotential und kann nach eigenen Wünschen weiter modernisiert werden. Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, werden von der Wohnung keine Bilder veröffentlicht. Wir bitten um Ihr Verständnis. Für weitere Informationen und Terminabsprachen für Besichtigungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Schicken Sie uns dafür eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus Weimar

Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

## Ausstattung und Details

Mehrfamilienhaus

Weimar - Nordvorstadt

Erdgeschosswohnung

4 Zimmer

Wohnfläche EG: ca. 110 m<sup>2</sup>

Jahresnettomiete IST beträgt = 8.121,12 €

vermietet seit 01.10.2013

2015 Erneuerung Gasetagenheizungen

2015 Erneuerung Fenster und Wohnungstür

Sanierungsmaßnahmen 1995-2009

Fassadenarbeiten, Treppenhaus

1998 Dachsanierung (isoliert)

1999 Elektrik

Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

## Alles zum Standort

**Lage und Verkehrsanbindung:** Die Nordvorstadt in Weimar liegt nur etwa 2 Kilometer nördlich der historischen Altstadt, was sie zu einer begehrten Wohnlage macht. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die Anbindung an den ÖPNV verbinden die Nordvorstadt direkt mit dem Stadtzentrum und anderen wichtigen Stadtteilen. Autobahnanschlüsse zur A4 und A71 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was die Region auch für Pendler attraktiv macht. **Bildungseinrichtungen:** In der Nordvorstadt gibt es Schulen und Kindergärten, die den Bedarf von Familien abdecken. Die Grundschule "Johannes Falk" und die Regelschule "Parkschule" sind Bildungseinrichtungen für Kinder in der Nähe. Für weiterführende Schulen können Schüler leicht in andere Stadtteile oder ins Stadtzentrum gelangen.

**Einkaufsmöglichkeiten:** In der Nordvorstadt sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bequem erreichbar. Es gibt Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und andere Einzelhandelsgeschäfte, die eine vielfältige Produktpalette bieten.

**Gesundheitsversorgung:** In der Umgebung finden sich Allgemeinärzte, Fachärzte und Apotheken. Das Ärztehaus in der Carl-August-Allee ist in der Nähe, was im Notfall schnelle medizinische Hilfe gewährleistet. Zusätzlich zu diesen praktischen Aspekten bietet dieser Stadtteil durch die ruhigen Wohnstraßen eine angenehme Atmosphäre, die eine ideale Umgebung für Familien und Berufstätige bieten. Dieser Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Balance zwischen Stadtnähe und ruhiger Umgebung und zieht sowohl Einheimische als auch Neuzugezogene an.

Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23254209 - 99423 Weimar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar  
E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)