

Am Ettersberg Berlstedt

# Wohn- und Geschäftshaus als Kapitalanlage in Berlstedt

Objektnummer: 24254136

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 206 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

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

Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24254136	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 162,95 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	24.04.2026	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 264 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Gewerbefläche	ca. 86.5 m <sup>2</sup>
Baujahr	1992	Vermietbare Fläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	98.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2036	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Die Immobilie



Die passende Immobilie  
*schneller* finden und  
erfolgreich kaufen.



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



*Immobilienverkauf* mit  
mehr Transparenz,  
Komfort und Erfolg.



Die *optimale*  
Finanzierungslösung  
für die Wunschimmobilie.



Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Die Immobilie



**Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.**

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:  
**T.: 03643 - 46 86 58 6**



Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

**Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1992. Es verfügt über 2 Wohn- und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoß. Das durchdachte Haus besticht durch seinen Baustil und eignet sich hervorragend als solide Kapitalanlage.

Die gesamte Wohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> teilt sich in 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoß.

Im Erdgeschoss beträgt die Büro- und Nutzfläche ca. 86 m<sup>2</sup>, die Wohnung im Obergeschoss verfügt über ca. 86 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss stehen ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine Garage und einen Hof mit Garten, welche sich allerdings auf einem Fremdgrundstück befinden.

Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über Gasetagenheizungen und über Balkone, welche über den Hausflur zu erreichen sind.

Das Objekt befindet sich auf einem ca. 93 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage von Berlstedt. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Mehrfamilienhaus ist voll vermietet und bietet somit eine solide Rendite. Es eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die die Wohnungen nach ihren individuellen Vorstellungen gestalten möchten.

Nicht nur die Größe und Lage des Hauses, sondern auch die solide Bauqualität machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot.

Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, wurden die Fotos der einzelnen Wohnungen mit Hilfe der künstlichen Intelligenz (KI) neu eingerichtet. Wir bitten dafür um Verständnis.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte senden Sie uns dazu eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Ihr Team von VON POLL IMMOBILIEN aus Weimar

**Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

## Ausstattung und Details

Wohn- und Geschäftshaus

Ortslage von Berlstedt

2 Wohneinheiten

1 Gewerbeeinheit

Wohnfläche gesamt: ca. 163 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 93 m<sup>2</sup>

Büro- & Nutzfläche EG: ca. 86,50 m<sup>2</sup>

Wohnfläche OG: ca. 86,50 m<sup>2</sup>

Wohnfläche DG: ca. 76,45 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Garage: ca. 15,00 m<sup>2</sup>

Jahresnettomiete = 19.266,00 €

Gasetagenheizungen

**Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

## Alles zum Standort

Berlstedt gehört zur Landgemeinde "Am Ettersberg" im Norden des Landkreises Weimarer Land. Die Gemeinde befindet sich ca. 10 Kilometer nördlich von Weimar und ist ca. 17 Kilometer von Erfurt entfernt. Zu den Ortsteilen zählen Hottelstedt, Ottmannshausen und Stedten a. E.

Berlstedt hat durch seine sehr gute Infrastruktur viel zu bieten. Neben einem Einkaufszentrum, der Grund- und Regelschule mit Sportzentrum, großer Kindertagesstätte, Ärztehaus mit Apotheke, Physiotherapie, Bank, Kulturhaus und der Gaststätte „Zur Linde“, entsteht zurzeit unmittelbar am 2.000 Jahre alten Grabhügel, der „Heye“, der moderne Gebäudekomplex „Generationswohnen Berlstedt“ mit barrierefreien Wohnungen, Dienstleistungsgeschäften und Pflegeheim. Zahlreiche Vereine gestalten das kulturelle Leben zu einer lebhaften Gemeinde am Ettersberg.

Ältestes und größtes, noch im Original bestehendes Denkmal Berlstedts ist die im Jahr 1696 geweihte evangelische Kirche „St. Crucis“ mit ihren barocken Deckenmalereien.

Derzeit leben etwa 1.808 Einwohner in Berlstedt.

Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Fernstraßennetz ist ein großer Vorteil von Berlstedt.

**Objektnummer: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehalten 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: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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