Weimar

Mehrfamilienhaus als Investment in der Klassikerstadt

Property ID: 23254257

PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 195,26 m^2 • **LAND AREA:** 311 m^2

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

At a glance

Property ID	23254257
Living Space	ca. 195,26 m²
Roof Type	Mansard roof
Available from	According to the arrangement
Year of construction	1906

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	13.01.2025
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	319.00 kWh/m²a

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

The property

VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

The property

VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

The property

VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

The property

VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

The property

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

A first impression

Zum Verkauf steht ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1906 mit insgesamt 4 Wohneinheiten (EG - OG - DG links und rechts). Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Siedlung der Weimarer Nordstadt - dem sogenannten Märchenviertel - und weist eine solide und qualitative Bausubstanz auf. Im Jahr 2014 wurde das Dach des Hauses mit einer Wärmedämmung saniert, um den Energieverbrauch zu optimieren. Ebenfalls im Jahr 2014 wurden die Außenanlagen des Hauses renoviert, um einen ansprechenden und gepflegten Eindruck zu hinterlassen. Das Haus verfügt über eine Balkonanlage und eine kleine Grünfläche, welche der Wohneinheit im EG zugehörig. Die Wohnflächen der einzelnen Wohneinheiten variieren und eignen sich daher für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenssituationen. Durch die Vermietung der Wohnungen ergibt sich eine attraktive Rendite für potenzielle Investoren. Die Ausstattung der Wohneinheiten ist funktional und bietet alles, was man zum angenehmen Wohnen benötigt. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche. Die verschiedenen Einheiten bieten somit ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Das Mehrfamilienhaus ist voll vermietet und bietet somit eine stabile Einnahmequelle und attraktive Investitionsmöglichkeit. Die solide Bausubstanz, die Dachsanierung mit Wärmedämmung sowie die Renovierung der Außenanlagen sorgen für eine langfristige Wertbeständigkeit der Immobilie. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte über das entsprechende Kontaktformular. Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus Weimar

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

Details of amenities

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- Lage: Weimarer Nordstadt
- Siedlung und verkehrsberuhigte Zone
- Wohneinheit EG - 80,77 m²
- Wohneinheit OG - 59,96 m²
- Wohneinheit DG links - 23,75 m²
- Wohneinheit DG rechts - 23,75 m²
- mit Balkonanlage und Grünfläche
- Dachsanierung 2014
- Renovierung der Außenanlagen 2014
- Jahresnettomiete IST = 17.616,00 €/ Jahr
- 1 Stellplatzmiete IST = 840,00 €/ Jahr
- Gesamtnettomiete IST = 18.456,00 €/ Jahr

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

All about the location

Die Weimarer Nordstadt präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort, der eine ideale Mischung aus städtischem Komfort und grüner Umgebung bietet. Die gute Infrastruktur bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrslage der Weimarer Nordstadt ist besonders günstig: Die Autobahnanbindung in verschiedene Richtungen ist schnell erreichbar, was für Pendler und alle, die regelmäßig die Stadt verlassen müssen, äußerst praktisch ist. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern gewährleistet eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Regionen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen sind gut verteilt und ermöglichen eine bequeme Fortbewegung innerhalb der Stadt. Dies ist nicht nur umweltfreundlich, sondern auch zeitsparend für den täglichen Arbeitsweg oder Freizeitausflüge. Bildungseinrichtungen sind in der Weimarer Nordstadt gut erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Insgesamt präsentiert sich die Weimarer Nordstadt als ein solider Wohnort mit guter Infrastruktur, verkehrsgünstiger Lage und einer umfassenden Anbindung an Bildungseinrichtungen und den öffentlichen Nahverkehr. Dies macht die Immobilien in dieser Region zu einer begehrten Investitionsmöglichkeit.

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2025. Endenergiebedarf beträgt 319.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. 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.

Property ID: 23254257 - 99427 Weimar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar
E-Mail: weimar@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com