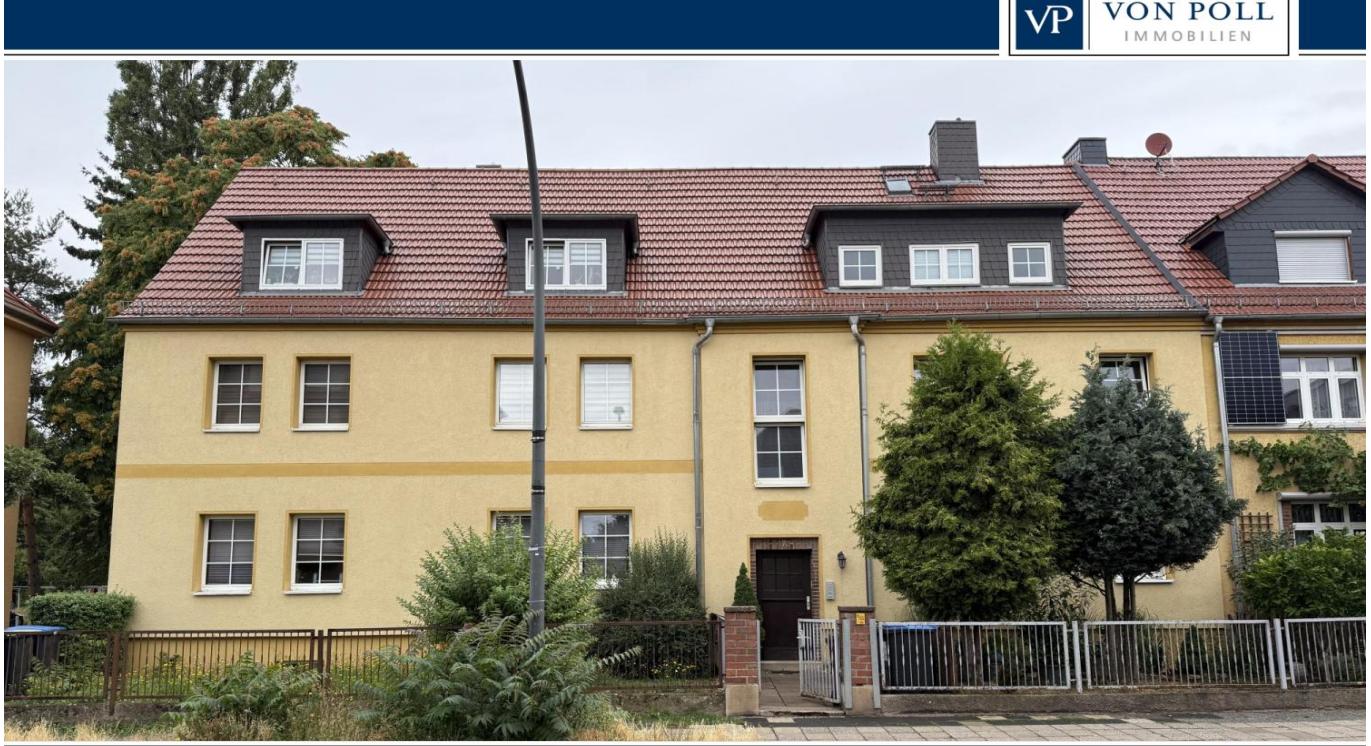


Weimar

# Apartment building in the northern suburbs of Weimar

**Property ID: 25254159**



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

**PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 355 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 664 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25254159 - 99423 Weimar

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

**Property ID: 25254159 - 99423 Weimar**

## At a glance

Property ID	25254159	Purchase Price	598.000 EUR
Living Space	ca. 355 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1930	Modernisation / Refurbishment	2001
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 355 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25254159 - 99423 Weimar

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	22.06.2025	Final energy consumption	88.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 25254159 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254159 - 99423 Weimar

## The property



### 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)

Property ID: 25254159 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254159 - 99423 Weimar

## The property

VP 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

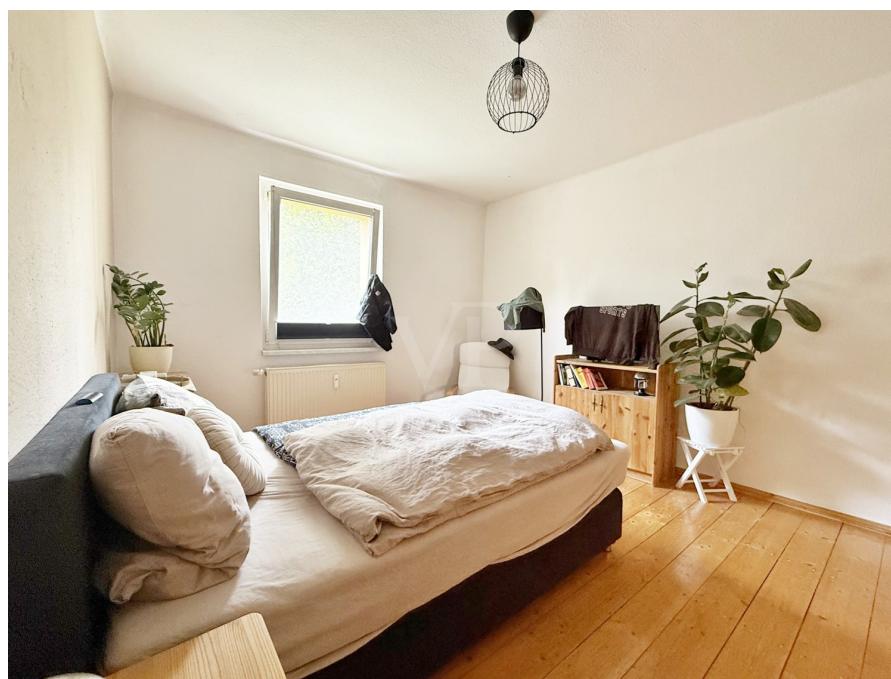


[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



Property ID: 25254159 - 99423 Weimar

## The property



**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



Property ID: 25254159 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254159 - 99423 Weimar

## The property

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

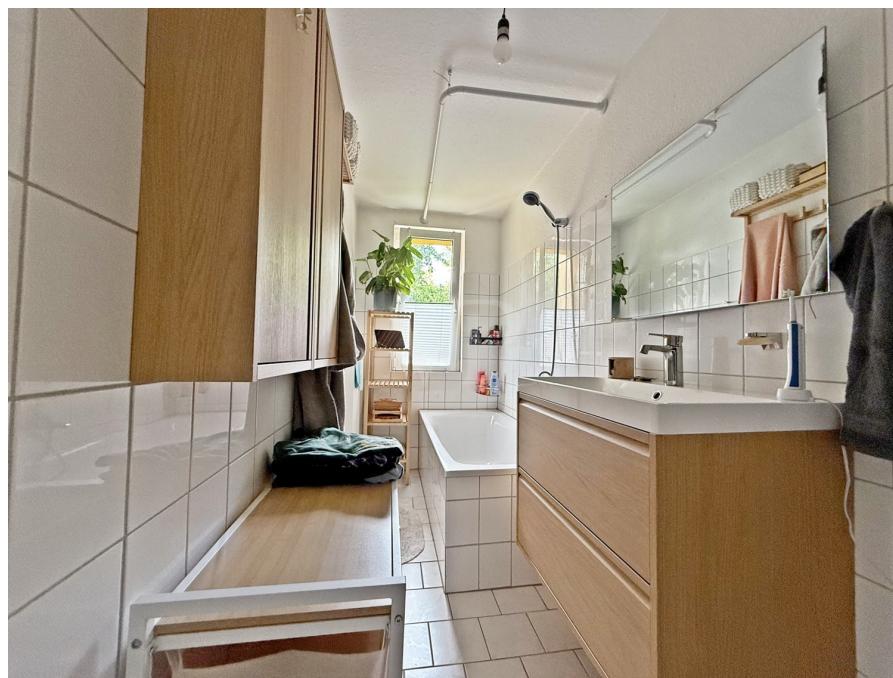


Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

- 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

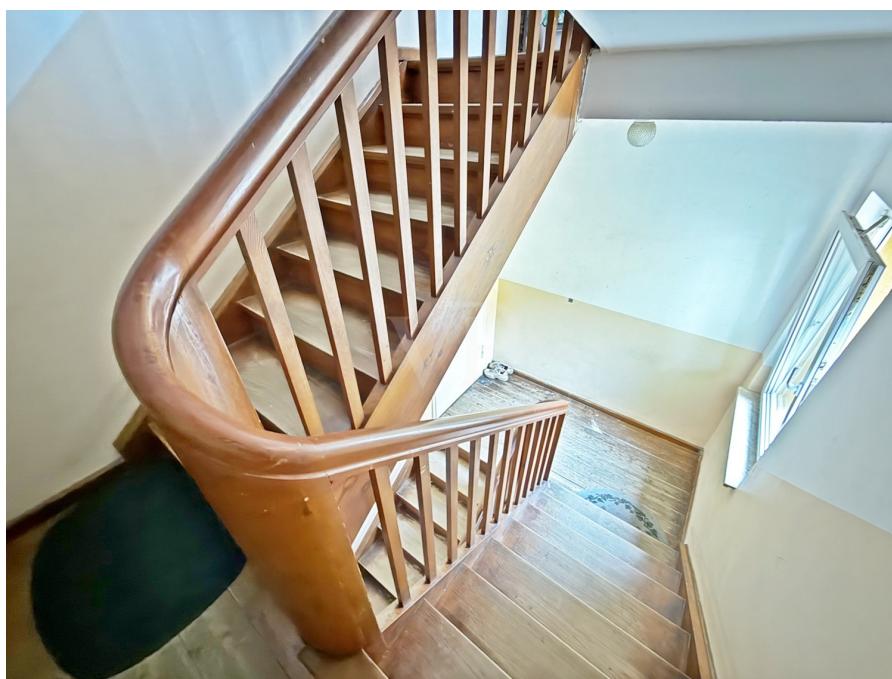


[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



Property ID: 25254159 - 99423 Weimar

## The property



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



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



**Property ID: 25254159 - 99423 Weimar**

## A first impression

For sale is a multi-family building dating from 1930, comprising six residential units, located in the northern suburbs of Weimar. The property is in sound condition. Most recently, the attic of one of the units was converted into an apartment. In 2001, the central gas heating system was among the upgrades. The building offers a total living area of approximately 293 m<sup>2</sup>, distributed across six well-proportioned units, each featuring a functional layout. The property is fully let. The current annual net rent is approximately €34,260, and rent increase notices have already been sent to the tenants – representing additional potential for increased returns. The tenant mix is well-balanced: some tenants have lived in the building for many years, while others have recently moved in. The property is ideally suited as a sound investment. The consistent demand for housing in Weimar, particularly in well-connected locations like Fuldaer Straße, makes this property an attractive investment with long-term prospects. If we have sparked your interest, we look forward to your inquiry and are happy to provide further information and arrange viewing appointments. Your VON POLL Real Estate Team from Weimar

**Property ID: 25254159 - 99423 Weimar**

## Details of amenities

Mehrfamilienhaus in der Nordvorstadt von Weimar

Baujahr: ca. 1930

Letzte Modernisierung: 2001

zentrale Gasheizung (2001 erneuert)

Wohnfläche gesamt: ca. 293 m<sup>2</sup>

6 Wohneinheiten

Nettokaltmiete p.a.: ca. 34.260 €

voll vermietet

2 Garagen, vermietet

mit Garten zur allg. Nutzung

**Property ID: 25254159 - 99423 Weimar**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage im nordwestlichen Stadtgebiet von Weimar. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Mehrfamilienhäusern, gepflegten Grünflächen und gewachsenen Nachbarschaften. Die Innenstadt ist in kurzer Zeit bequem erreichbar.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleister sind im näheren Umfeld vorhanden.

Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Haus- und Fachärzte sowie nahegelegene Apotheken gut abgedeckt. Das Klinikum Weimar ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Bus erreichbar.

Für Familien bietet die Lage ein breites Bildungsangebot. In der Umgebung befinden sich mehrere Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen. Auch die Bauhaus-Universität Weimar und die Hochschule für Musik Franz Liszt sind innerhalb kurzer Zeit mit dem Rad oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig in Richtung Innenstadt, Bahnhof und in andere Stadtteile. Der Weimarer Hauptbahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz, unter anderem nach Erfurt, Jena und Leipzig.

Die Fuldaer Straße profitiert von ihrer ruhigen Lage abseits der touristischen Hauptachsen und ermöglicht dennoch einen schnellen Zugang zum kulturellen Zentrum Weimars. Ob Stadtleben oder Naherholung – hier lässt sich beides in idealer Weise miteinander verbinden.

Property ID: 25254159 - 99423 Weimar

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 88.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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. Als weiteres Serviceangebot möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass VON POLL FINANCE Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung unterstützt und die für Sie optimale Finanzierungslösung erarbeitet.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25254159 - 99423 Weimar**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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