

Weimar

# Investment property in a prime location in the city of Weimar

Property ID: 25254164



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 202 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 132 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25254164 - 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: 25254164 - 99423 Weimar

## At a glance

Property ID	25254164	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 202 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 53 m²
		Rentable space	ca. 255 m²

Property ID: 25254164 - 99423 Weimar

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25254164 - 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: 25254164 - 99423 Weimar

## The property



### 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



Property ID: 25254164 - 99423 Weimar

## The property



Property ID: 25254164 - 99423 Weimar

## A first impression

This mixed-use building combines historic charm with diverse usage possibilities, offering investors an attractive opportunity in a sought-after, central location in Weimar. Situated on a plot of approximately 132 m<sup>2</sup>, the property comprises three full floors and a total area of around 260 m<sup>2</sup>, divided into approximately 180 m<sup>2</sup> of residential space and approximately 80 m<sup>2</sup> of commercial space. The building contains two residential units and one commercial unit, all of which are reliably let. This ensures a continuous rental income and immediate returns from day one. The apartments feature a mix of well-maintained hardwood, carpet, and laminate flooring, which underscores the building's period character while providing comfortable living. The commercial space is finished with durable tiles, making it ideal for a variety of uses. The building has a basement, providing additional storage space for tenants or commercial use. With its three floors, the building offers a clear, functional layout and a good separation between the residential and commercial areas. The location is another major advantage: Situated in the heart of the city center, residents and users benefit from short distances to shopping, restaurants, medical facilities, and educational institutions. Public transportation is also within easy walking distance, further enhancing the location's appeal. Thanks to its combination of historical significance, solid construction, full occupancy, and excellent micro-location, this mixed-use building represents an ideal investment opportunity – both for investors seeking a secure, long-term return and for those looking to capitalize on the appreciation potential of prime locations. Schedule a viewing today and experience this unique property for yourself. Your Von Poll Real Estate Team from Weimar



Property ID: 25254164 - 99423 Weimar

## Details of amenities

Wohn- und Geschäftshaus

- 2 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeinheit
- ausgebauter Dachboden
- Gas-Etagenheizungen
- vermietbare Fläche: ca. 255 m<sup>2</sup>
- unterkellert
- keine Stellplätze
- Jahresnettomiete: 15.336,00 €

Property ID: 25254164 - 99423 Weimar

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Altstadtlage von Weimar, in der Marstallstraße 1 – unmittelbar an einer markanten Ecklage. Das Umfeld ist geprägt von historischer Bausubstanz, kulturellen Einrichtungen sowie einer lebendigen Mischung aus Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel. Die attraktive Lage sorgt für eine hohe Sichtbarkeit und eine ausgezeichnete Wahrnehmung.

### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Der Weimarer Hauptbahnhof ist nur ca. 2 km entfernt und in wenigen Minuten mit dem Bus oder Fahrrad erreichbar. Der zentrale Busknotenpunkt Goetheplatz liegt in fußläufiger Entfernung und verbindet die Immobilie mit allen Stadtteilen sowie dem Bahnhof.

Über die Autobahn A4 (Frankfurt–Dresden), Abfahrt „Weimar“, ist die Stadt in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

### Nahversorgung & Infrastruktur

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten wie Museen, Theater und Denkmäler. Ärzte, Apotheken und Banken sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Die Lage in der historischen Altstadt bietet sowohl Bewohnern als auch Besuchern ein attraktives und vielseitiges Umfeld.

Property ID: 25254164 - 99423 Weimar

## Other information

**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.

**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: 25254164 - 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)