

Rastenberg

# Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten in Rastenberg

*Property ID: 26254231*



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

**PURCHASE PRICE: 1.320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 1.239 m<sup>2</sup> • ROOMS: 47 • LAND AREA: 1.995 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg**

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

**Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg**

## At a glance

Property ID	26254231	Purchase Price	1.320.000 EUR
Living Space	ca. 1.239 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	47		
Bedrooms	31		
Bathrooms	16	Modernisation / Refurbishment	2019
Year of construction	1996	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 1.239 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 1239 m <sup>2</sup>
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	95.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.09.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg

## The property



Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg

## The property



### Die *optimale* Finanzierungs- lösung 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: 26254231 - 99636 Rastenberg

## The property



Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg

## The property



Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg

## 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



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



Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg

## The property



**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)

**Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg**

## A first impression

Das im Jahr 1996 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in Rastenberg und umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten. Das Gebäude erstreckt sich über drei Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 1.229 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.995 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert. Jeder Wohneinheit ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Darüber hinaus stehen den Bewohnern zwei gemeinschaftlich nutzbare Waschräume sowie ein Heizungsraum im Untergeschoss zur Verfügung.

Die Wohnungen zeichnen sich durch funktionale und attraktive Grundrisse aus. In den einzelnen Einheiten wurden unterschiedliche Bodenbeläge wie Laminat, Parkett, Teppichboden und Fliesen verarbeitet, die den Wohnkomfort unterstreichen.

Im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich jeweils eine großzügige 4-Raum-Wohnung sowie drei gut geschnittene 3-Raum-Wohnungen. Alle Wohnungen dieser Etagen verfügen über einen eigenen Balkon und bieten somit zusätzlichen Wohnkomfort.

Das Dachgeschoss beherbergt vier 2-Raum-Wohnungen, die ebenfalls jeweils mit einem Balkon ausgestattet sind.

Vor und hinter dem Gebäude stehen den Bewohnern zudem ausreichend Stellplätze zur Verfügung, die eine komfortable Parksituation gewährleisten.

Die Immobilie generiert aktuell eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 72.948,00 €

und stellt somit eine attraktive Kapitalanlage mit stabilem Ertrag dar.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

**Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg**

## Details of amenities

Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten in Rastenberg

Baujahr: 1996

Anzahl der Wohneinheiten: 16

Wohnfläche: ca. 1.239,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1.995,00 m<sup>2</sup>

Anzahl der Etagen: 3

voll unterkellert

eigenes Kellerabteil für jede Wohneinheit

Fußboden: Laminat, Parkett, Teppichboden, Fliesen

Stellplätze vor und hinter dem Haus verfügbar

Jahresnettokaltmiete: 72.948,00 €

**Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg**

## All about the location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage einer gewachsenen Kleinstadt im Thüringer Becken. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnstruktur mit überwiegend Wohnbebauung, wodurch sich ein harmonisches und nachbarschaftliches Umfeld ergibt. Trotz der ruhigen Lage sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie weitere Versorgungsangebote befinden sich im näheren Umfeld und sichern eine komfortable Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut ausgebaut. Busverbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden sowie weiterführender Verkehrsknotenpunkte. Auch mit dem Pkw besteht eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz, sodass größere Städte und wirtschaftliche Zentren der Region zügig erreichbar sind.

Für Familien bietet der Standort eine solide Infrastruktur im Bereich Bildung und Betreuung. Kindertagesstätten sowie schulische Einrichtungen befinden sich im näheren Umkreis und sind gut erreichbar. Ergänzend dazu stehen verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten zur Verfügung, die das Wohnumfeld zusätzlich attraktiv gestalten.

Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken sowie weitere gesundheitliche Einrichtungen in der Umgebung gewährleistet. Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und einer alltagsnahen Infrastruktur, wodurch sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter unterschiedlichster Lebenssituationen als besonders attraktiv darstellt.

**Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg**

## 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 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.

**Property ID: 26254231 - 99636 Rastenberg**

## 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)