

Weimar

# Edificio de apartamentos con 3 viviendas | Suburbio Norte de Weimar

Número de propiedad: 23254180



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

PRECIO DE COMPRA: 580.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 288 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 257 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 23254180 - 99423 Weimar**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 23254180 - 99423 Weimar

## De un vistazo

Número de propiedad	23254180	Precio de compra	580.000 EUR
Superficie habitable	ca. 288 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Habitaciones	12	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	9	Modernización / Rehabilitación	2015
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1936	Espacio utilizable	ca. 335 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 288 m <sup>2</sup>
		Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 23254180 - 99423 Weimar

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	107.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.01.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 23254180 - 99423 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23254180 - 99423 Weimar

## La propiedad

VON POLL  
FINANCE

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre Immobilie.*

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Online-  
Immobilienbewertung

Erfahren Sie in nur wenigen Schritten den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.

*für eine exklusive und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.*

Finanzierungs-  
anfragen

Unsere Experten ermitteln das optimale Angebot aus einem Vergleich von mehr als 500 Banken, Sparkassen und Versicherungen.

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

VON POLL  
FINANCE

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VON POLL  
IMMOBILIEN

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**

Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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

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

**Número de propiedad: 23254180 - 99423 Weimar**

## Una primera impresión

Se vende una sólida casa multifamiliar construida en 1936 con un total de tres apartamentos. Esta encantadora casa impresiona por su estilo arquitectónico clásico de los años 30 y es una inversión ideal. La superficie habitable total de aproximadamente 288 m<sup>2</sup> se divide en tres apartamentos distribuidos en tres plantas: la planta baja ofrece aproximadamente 97 m<sup>2</sup>, la planta baja aproximadamente 97 m<sup>2</sup> y el ático aproximadamente 94 m<sup>2</sup>. También hay potencial de ampliación en el ático y un garaje en el sótano. Cada apartamento cuenta con su propio sistema de calefacción central de gas, algunos de los cuales han sido reemplazados. Las obras de renovación se llevaron a cabo entre 1995 y 2009, incluyendo trabajos en la fachada, nuevas ventanas y la renovación de la escalera. El tejado se reemplazó y aisló en 1998, y todo el sistema eléctrico se renovó en 1999. La propiedad está situada en una parcela de aproximadamente 257 m<sup>2</sup> en las afueras del norte de Weimar. Los alrededores ofrecen una excelente infraestructura y un cómodo acceso al transporte público. Hay tiendas, colegios, guarderías, instalaciones deportivas y una piscina al aire libre a poca distancia. El edificio está completamente alquilado, lo que ofrece una sólida rentabilidad. Es ideal tanto para inversores como para propietarios que deseen personalizar sus apartamentos según sus preferencias. El tamaño, la ubicación y la sólida calidad de construcción del edificio lo convierten en una propiedad atractiva. Ofrece un gran potencial de desarrollo y se puede modernizar para adaptarlo a sus necesidades. Para proteger la privacidad de nuestros inquilinos, no publicamos fotos de los apartamentos. Agradecemos su comprensión. Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar visitas. Envíenos una consulta por escrito a través del formulario de contacto, incluyendo sus datos de contacto completos. Su equipo de VON POLL REAL ESTATE en Weimar.

**Número de propiedad: 23254180 - 99423 Weimar**

## **Detalles de los servicios**

**Mehrfamilienhaus**

**Weimar - Nordvorstadt**

**3 Wohneinheiten**

**Wohnfläche gesamt: ca. 288 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: ca. 257 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche EG: ca. 97 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche OG: ca. 97 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche DG: ca. 94 m<sup>2</sup>**

**Fläche DG nach möglichem Ausbau: ca. 47 m<sup>2</sup>**

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

**Jahresnettomiete IST beträgt = 23.899,68 €**

**Jahresnettomiete SOll = 27.000,- €**

**Gasetagenheizungen (teilweise erneuert)**

**Sanierungsmaßnahmen 1995-2009**

**Fassadenarbeiten, Fenster, Treppenhaus**

**1998 Dachsanierung (isoliert)**

**1999 Elektrik**

**Número de propiedad: 23254180 - 99423 Weimar**

## **Todo sobre la ubicación**

### **Lage und Verkehrsanbindung:**

Die Nordvorstadt in Weimar liegt nur etwa 2 Kilometer nördlich der historischen Altstadt, was sie zu einer begehrten Wohnlage macht. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die Anbindung an den ÖPNV verbinden die Nordvorstadt direkt mit dem Stadtzentrum und anderen wichtigen Stadtteilen. Autobahnanschlüsse zur A4 und A71 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was die Region auch für Pendler attraktiv macht.

### **Bildungseinrichtungen:**

In der Nordvorstadt gibt es Schulen und Kindergärten, die den Bedarf von Familien abdecken. Die Grundschule "Johannes Falk" und die Regelschule "Parkschule" sind Bildungseinrichtungen für Kinder in der Nähe. Für weiterführende Schulen können Schüler leicht in andere Stadtteile oder ins Stadtzentrum gelangen.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

In der Nordvorstadt sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bequem erreichbar. Es gibt Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und andere Einzelhandelsgeschäfte, die eine vielfältige Produktpalette bieten.

### **Gesundheitsversorgung:**

In der Umgebung finden sich Allgemeinärzte, Fachärzte und Apotheken. Das Ärztehaus in der Carl-August-Allee ist in der Nähe, was im Notfall schnelle medizinische Hilfe gewährleistet.

Zusätzlich zu diesen praktischen Aspekten bietet dieser Stadtteil durch die ruhigen Wohnstraßen eine angenehme Atmosphäre, die eine ideale Umgebung für Familien und Berufstätige bieten. Dieser Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Balance zwischen Stadtnähe und ruhiger Umgebung und zieht sowohl Einheimische als auch Neuzuzugene an.

**Número de propiedad: 23254180 - 99423 Weimar**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Número de propiedad: 23254180 - 99423 Weimar**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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