

Weimar

Immeuble d'appartements dans la banlieue nord de Weimar

CODE DU BIEN: 25254159



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 355 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 664 m²

CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25254159	Prix d'achat	598.000 EUR
Surface habitable	ca. 355 m²	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Année de construction	1930	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisation / Rénovation	2001
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 355 m²
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	22.06.2025	Consommation finale d'énergie	88.20 kWh/m ² a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

La propriété



CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

La propriété



CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

La propriété

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



CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

La propriété



**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

CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

La propriété



CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

La propriété

**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



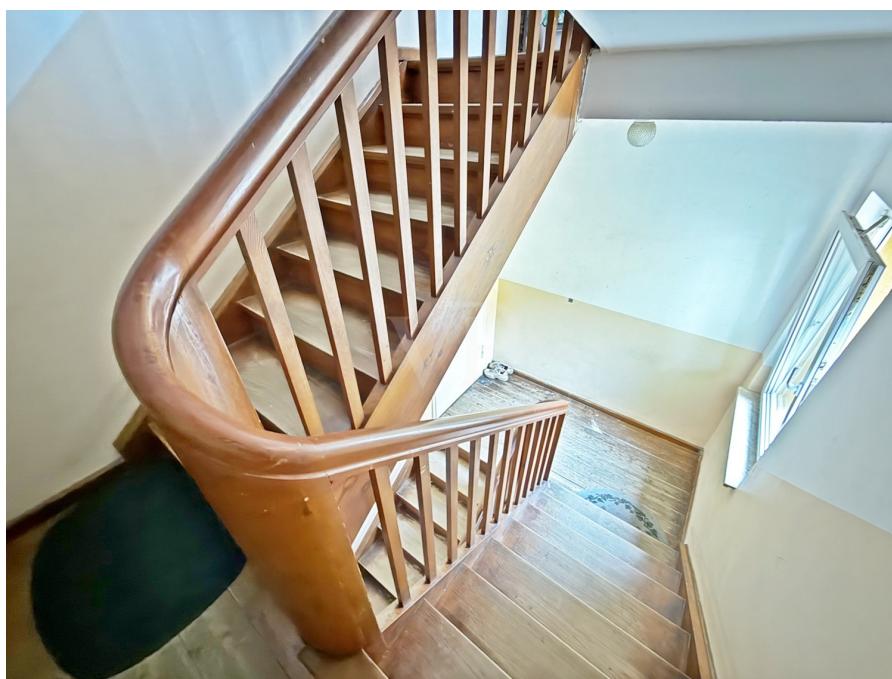


www.von-poll.com/weimar



CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

La propriété



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



Geschäftstelleninhaber Dominik Köhler

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

CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

Une première impression

À vendre : un immeuble de six logements datant de 1930, situé dans la banlieue nord de Weimar. Le bien est en bon état. Récemment, les combles d'un des logements ont été aménagés en appartement. En 2001, le système de chauffage central au gaz a fait partie des améliorations apportées. L'immeuble offre une surface habitable totale d'environ 293 m², répartie sur six logements bien proportionnés et fonctionnels. L'immeuble est entièrement loué. Le loyer net annuel actuel est d'environ 34 260 €, et des avis d'augmentation de loyer ont déjà été envoyés aux locataires, ce qui représente un potentiel de hausse des revenus. La composition des locataires est équilibrée : certains vivent dans l'immeuble depuis de nombreuses années, tandis que d'autres s'y sont installés récemment. Ce bien constitue un investissement sûr et rentable. La demande soutenue de logements à Weimar, notamment dans des quartiers bien desservis comme Fuldaer Straße, fait de ce bien un investissement attractif avec des perspectives à long terme. Si nous avons suscité votre intérêt, nous serons ravis de recevoir votre demande et de vous fournir de plus amples informations ainsi que d'organiser des visites. L'équipe immobilière VON POLL de Weimar

CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

Détails des commodités

Mehrfamilienhaus in der Nordvorstadt von Weimar

Baujahr: ca. 1930

Letzte Modernisierung: 2001

zentrale Gasheizung (2001 erneuert)

Wohnfläche gesamt: ca. 293 m²

6 Wohneinheiten

Nettokaltmiete p.a.: ca. 34.260 €

voll vermietet

2 Garagen, vermietet

mit Garten zur allg. Nutzung

CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 88.20 kWh/(m²*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

CODE DU BIEN: 25254159 - 99423 Weimar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com