

Weimar

?????????????? ?? 3 ?????????????? ?????????? | ???????
????????????? ???????????

Αριθμός ακινήτου: 23254180



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 580.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 288 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 257 m²

Αριθμός ακινήτου: 23254180 - 99423 Weimar

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 23254180 - 99423 Weimar

?? ??? ??????

???????? ?????????	23254180
???????????	ca. 288 m ²
????????	12
?????????? ???	9
??????????	3
????? ????????????	1936

????? ???????	580.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2015
????????? ??????????????	???????
????????????????????? ??????	ca. 335 m ²
????????????????? ??????	ca. 288 m ²
???????	?????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 23254180 - 99423 Weimar

?????????? ??????????

?????????? ???????????	?????????? ?????????? ???????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	????????? ?????????????? ???????????	107.20 kWh/m²a
????????????? ???????????????????? ??????? ???	15.01.2029	?????????? ?????????????? ???????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1936

Αριθμός ακινήτου: 23254180 - 99423 Weimar

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23254180 - 99423 Weimar

?? ????????

VP VON POLL
FINANCE

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**
Vorgemerke Suchkunden erfahren frühzeitig
von neuen Immobilienangeboten.



**Online-
Immobilienbewertung**
Erfahren Sie in nur wenigen Schritten
den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.



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



Gutschein
für eine exklusive und professionelle
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

www.von-poll.com/weimar

VP VON POLL
FINANCE

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP 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

www.von-poll.com/weimar

Αριθμός ακινήτου: 23254180 - 99423 Weimar

???

????????? ??? ??????? ?????????????? ?????????? ?? 1936 ?? ?????????? ??? ???????????????.
???? ? ?????????? ?????????? ?????????????? ?? ?? ??????? ?????????????????? ??? ????? ??
?????????? ?? 1930 ??? ?????? ?????????? ?? ?? ?????? ??????????. ? ?????????? ??????
??????????, ????????? 288 ?., ?????????? ?? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?? ?????
?????????: ?? ?????????? ??????????? ????????? 97 ?.. ?????? ???????????, ? ?????? ??????? ?????????
97 ?.. ??? ? ?????? ????????? 94 ?.. ??????? ??????? ?????????????? ??????????? ??? ?????? ???
???????? ?? ??????????. ????? ?????????????? ?????????? ?? ????? ?? ?????????? ??????????? ???????????
?? ??????? ??????, ?????? ?? ??????? ?????? ??????????????????. ?????????? ??????????????
????????????????????? ??????? 1995 ??? 2009, ?????????????????????????? ?????????? ??????????, ?????
?????????? ??? ?????????????????? ??????????????????. ? ?????? ?????????????????????? ??? ?????????? ??
1998 ??? ?????????? ?? ??????????? ?????????? ?????????????????? ?? 1999. ?? ?????????? ??????????? ??
?????????? ????????? 257 ?.. ??? ??????? ?????????? ??? ??????????. ? ?????? ?????????? ???????????
????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ????????????. ?????????? ???????,
????????? ??? ???????????????, ??????????? ?????????????????? ??? ??????????? ??????? ?????????????? ???
?? ?????????? ??????????. ? ?????????????????? ?????? ??????? ???????????, ?????????????? ??? ?????????
????????? ??????????????. ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ??? ??? ?????????????? ???
????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?????? ?????? ??????????????? ?????? ????????????????. ??
?????????, ? ?????????????? ??? ? ?????????? ??????????? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ???
????????????? ??????????. ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ??
????????????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????? ??? ?????????? ????. ??? ??? ?????????????? ???
????????????? ??? ?????????????????? ???, ??? ?????????????????? ?????????????????? ??????????????
?????????????????????. ?????????????? ??? ?????????????? ????. ?? ?????????? ?? ??? ?????????????? ??????????????????
????????????????? ??? ?? ?????????????????? ??????????????. ?????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????? ???
????????? ??????????????????, ?????????????????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ????. ?
?????? VON POLL REAL ESTATE ??? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 23254180 - 99423 Weimar

????????????? ??? ????????

Mehrfamilienhaus

Weimar - Nordvorstadt

3 Wohneinheiten

Wohnfläche gesamt: ca. 288 m²

Grundstück: ca. 257 m²

Wohnfläche EG: ca. 97 m²

Wohnfläche OG: ca. 97 m²

Wohnfläche DG: ca. 94 m²

Fläche DG nach möglichem Ausbau: ca. 47 m²

Nutzfläche Garage: ca. 15 m²

Jahresnettomiete IST beträgt = 23.899,68 €

Jahresnettomiete SOll = 27.000,- €

Gasetagenheizungen (teilweise erneuert)

Sanierungsmaßnahmen 1995-2009

Fassadenarbeiten, Fenster, Treppenhaus

1998 Dachsanierung (isoliert)

1999 Elektrik

Αριθμός ακινήτου: 23254180 - 99423 Weimar

??? ??? ??? ?????????

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 Neuzugezogene an.

Αριθμός ακινήτου: 23254180 - 99423 Weimar

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 23254180 - 99423 Weimar

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com