

Weimar

Kapitalanlage in besonderer Lage der Stadt Weimar

???????? ?????: 25254164



www.von-poll.com

???? ?????: 495.000 EUR • ?????: ca. 202 m² • ????? ??: 132 m²

??????? ???????: 25254164 - 99423 Weimar

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25254164 - 99423 Weimar

?? ??? ??????

??????? ????????	25254164	????? ??????	495.000 EUR
??????????	ca. 202 m²	??????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????	??????
		??????????	
		?????????? ?????	ca. 53 m²
		??????????????	ca. 255 m²
		??????	

??????? ???????: 25254164 - 99423 Weimar

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

????????? ?????????	????????? ?????? ?????????	???????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????		

??????? ???????? : 25254164 - 99423 Weimar

?? ????????



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



??????? ???????: 25254164 - 99423 Weimar

?? ????????



**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



??????? ???????: 25254164 - 99423 Weimar

?? ????????



??????? ???????: 25254164 - 99423 Weimar

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

Dieses Wohn- und Geschäftshaus verbindet historischen Charme mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit in gefragter, zentraler Lage Weimars zu investieren. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 132 m² präsentiert sich die Liegenschaft mit drei Vollgeschossen und einer Gesamtfläche von rund 260 m², die sich in ca. 180 m² Wohnfläche sowie ca. 80 m² Gewerbefläche gliedert.

Das Objekt beherbergt zwei Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit, die allesamt zuverlässig vermietet sind. Damit ist eine kontinuierliche Mieteinnahme gesichert und es besteht sofortiger Ertrag ab dem ersten Tag. Die Wohnungen zeichnen sich durch eine Mischung aus gepflegten Dielen-, Teppich- und Laminatböden aus, die den Altbaucharakter unterstreichen und zugleich Wohnkomfort bieten. Die Gewerbefläche ist mit robusten Fliesen ausgestattet und somit bestens für eine vielseitige Nutzung geeignet.

Das Haus ist unterkellert und ermöglicht zusätzlichen Stauraum für Mieter oder die gewerbliche Nutzung. Mit insgesamt drei Etagen bietet das Gebäude eine klare, funktionale Struktur und eine gute Trennung von Wohn- und Gewerbebereich.

Die Lage stellt einen weiteren Pluspunkt dar: Inmitten des Zentrums profitieren die Bewohner und Nutzer von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie Bildungseinrichtungen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist in wenigen Gehminuten erreichbar, was die Attraktivität des Standorts zusätzlich unterstreicht.

Dank seiner Kombination aus Historie, solider Bausubstanz, vollständiger Vermietung und hervorragender Mikrolage stellt dieses Wohn- und Geschäftshaus eine ideale Kapitalanlage dar – sowohl für Anleger, die eine langfristig sichere Rendite anstreben, als auch für Investoren, die vom Wertsteigerungspotenzial in zentralen Lagen profitieren möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem einzigartigen Angebot.

Ihr Von Poll Immobilien Team aus Weimar

??????? ???????: 25254164 - 99423 Weimar

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

Wohn- und Geschäftshaus

- 2 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit
- ausgebauter Dachboden
- Gas-Etagenheizungen
- vermietbare Fläche: ca. 255 m²
- unterkellert
- keine Stellplätze
- Jahresnettomiete: 15.336,00 €

??????? ???????: 25254164 - 99423 Weimar

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

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.

??????? ?????????: 25254164 - 99423 Weimar

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

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.

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.

??????? ???????: 25254164 - 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