

Weimar

## 3 lakóegységgel rendelkező társasház | Weimar északi külvárosa

VP azonosító: 23254180



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

VÉTELÁR: 580.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 288 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 257 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 23254180 - 99423 Weimar**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 23254180 - 99423 Weimar**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 23254180               |
| Hasznos lakótér | ca. 288 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 12                     |
| Hálósobák       | 9                      |
| Fürdoszobák     | 3                      |
| Építés éve      | 1936                   |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 580.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2015                                                                                  |
| Kivitelezési módszer        | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 335 m <sup>2</sup>                                                                |
| Bérelhető terület           | ca. 288 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség               | Kert / közös<br>használat, Erkély                                                     |

VP azonosító: 23254180 - 99423 Weimar

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                            |                                                         |                     |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Végso energiafogyasztás                                 | 107.20 kWh/m²a      |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 15.01.2029                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                   |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1936                |

**VP azonosító: 23254180 - 99423 Weimar**

## Az ingatlan



VP azonosító: 23254180 - 99423 Weimar

## Az ingatlan

VP VON POLL  
FINANCE

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP 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.

**Finanzierungsanfragen**  
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](http://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** Marktpreiseinschätzung 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)

**VP azonosító: 23254180 - 99423 Weimar**

## Az első benyomás

Eladó egy 1936-ban épült, masszív, háromlakásos többlakásos ház. Ez a bájos ház klasszikus, 1930-as évekbeli építészeti stílusával lenyugózó, és ideális befektetésnek. A teljes, körülbelül 288 m<sup>2</sup>-es lakótér három lakásra oszlik, három szinten: a földszint körülbelül 97 m<sup>2</sup>, az emelet körülbelül 97 m<sup>2</sup>, a padlás pedig körülbelül 94 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. A padláson és az alagsorban garázs kialakítására is lehetőség van. Minden lakáshoz saját gázfűtés tartozik, amelynek egy részét kicserélték. 1995 és 2009 között felújítási munkálatokat végeztek, beleértve a homlokzati munkálatokat, az új ablakokat és a felújított lépcsőházat. A tetőt 1998-ban cserélték és szigetelték, a teljes elektromos rendszert pedig 1999-ben újították fel. Az ingatlan egy körülbelül 257 m<sup>2</sup>-es telken található Weimar északi külvárosában. A környék kiváló infrastruktúrával és kényelmes tömegközlekedéssel rendelkezik. Bevásárlóközpontok, iskolák és óvodák, sportlétesítmények és egy szabadtéri úszómedence is könnyen elérhetőek. A társasház teljes mértékben bérbe van adva, így stabil megtérülést biztosít a befektetés. Alkalmas mind befektető, mind olyan tulajdonos-lakók számára, akik egyedi igényeik szerint szeretnék lakásukat kialakítani. Az épület mérete, elhelyezkedése és szilárd építési minősége vonzó ingatlanná teszi. Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik, és az Ön igényeinek megfelelően tovább modernizálható. Bérloink adatainak védelme érdekében nem teszünk közzé fényképeket az egyes lakásokról. Köszönjük megértését. Örömmel adunk további információkat és szervezünk megtekintést. Kérjük, küldjön nekünk írásos érdeklődést a kapcsolatfelvételi urlapon keresztül, beleértve a teljes elérhetőségét. Az Ön VON POLL REAL ESTATE csapata Weimarban

**VP azonosító: 23254180 - 99423 Weimar**

## Részletes felszereltség

**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**

**VP azonosító: 23254180 - 99423 Weimar**

## Minden a helyszínról

### **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.

**VP azonosító: 23254180 - 99423 Weimar**

## **További információ / adatok**

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 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.

**VP azonosító: 23254180 - 99423 Weimar**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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