

Weimar

# Lakó- és kereskedelmi épület Weimar központi részén

VP azonosító: 25254114

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 556 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 483 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

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

VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Áttekintés

VP azonosító	25254114	Vételár	1.350.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 556 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1900	Modernizálás / felújítás	2003
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 248 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 807 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	96.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



### 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



VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



### Die *optimale* Finanzierungs- lösung 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



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



VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



### **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



VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



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



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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Az első benyomás

Ez a bájos lakóház 1900-ban épült, majd 2003-ban felújították és modernizálták. A történelmi hangulat és a modern kényelem sikeres kombinációja különösen vonzóvá teszi az ingatlant, és kiváló lakhatási és munkakomfortot kínál mind a lakosok, mind a vállalkozások számára. A körülbelül 807 m<sup>2</sup>-es épület öt emeleten terül el, körülbelül 559 m<sup>2</sup> lakóterülettel és körülbelül 248 m<sup>2</sup> üzlethelyiséggel. Az ingatlanban összesen kilenc bérlakás található, amelyek közül kettő üzlethelyiség. A jól megtervezett lakások világos szobákat és kellemes elrendezést kínálnak, garantálva a magas életminőséget. Az üzlethelyiségek teljes mértékben bérbe vannak adva. A 2003-as átfogó modernizáció nemcsak a muszaki korszerűsítéseket, hanem az energiahatékonysági fejlesztéseket is magában foglalta, így az ingatlan a kényelem és a hatékonyság szempontjából is korszerűbb lett. A jól karbantartott szerkezet jó befektetéssé teszi az épületet. Fontos megjegyezni, hogy a lakóházban nincs lift. A lakások hagyományos lépcsőn közelíthetők meg, ami különösen a felső emeletek esetében releváns. Az éves nettó 68 083,20 eurós bérleti bevétellel a társasház stabil és magas hozamú befektetést jelent. A lakó- és kereskedelmi területek keveréke vonzóvá teszi az ingatlant a stabil jövedelemforrással rendelkező társasház kereső befektetők számára. Összességében ez a weimari társasház kiváló lehetőséget kínál egy jelentős potenciállal rendelkező történelmi épület megvásárlására, amely vonzó elhelyezkedéssel és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel is büszkélkedhet. Ha felkeltettük érdeklődését az ingatlan iránt, kérjük, küldjön írásos és hiánytalanul kitöltött ajánlatkérést a megadott kapcsolatfelvételi urlapon keresztül. Az Ön VON POLL Ingatlancsapata Weimarból. A hirdetés megjelenésekor a jelenlegi energetikai tanúsítvány nem áll rendelkezésre.

VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## Részletes felszereltség

Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage

Baujahr: 1900

Renovierungsjahr: 2003

Grundfläche: ca. 483 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 807 m<sup>2</sup>

davon Gewerbefläche: ca. 248 m<sup>2</sup>

Anzahl der Wohneinheiten: 7

Anzahl der Gewerbeeinheiten: 2

Gewerbeeinheit im Erdgeschoss

Netto-Mieteinnahmen: 68.083,20 € / p. a.

**VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar**

## Minden a helyszínről

Die Immobilie befindet sich in der Westvorstadt von Weimar, einer Stadt, die für ihre kulturelle Bedeutung bekannt ist. Die Autobahn A4 ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und gewährleistet eine gute Verbindung nach Erfurt und Jena.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Banken und Restaurants. Das nahegelegene Einkaufszentrum Goethe Galerie bietet eine breite Auswahl an Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten. Ärzte, Schulen und weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar.

Die historische Altstadt von Weimar mit ihren UNESCO-Weltkulturerbestätten liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Sehenswürdigkeiten wie das Bauhaus-Museum, das Goethe- und Schiller-Haus sowie der Weimarer Schlosspark sind bequem zu erreichen und tragen zur hohen Lebensqualität dieser Lage bei.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Spaziergänge im Stadtpark oder Fahrradtouren entlang des Ilmtals. Mit dieser Lage genießen die Bewohner sowohl eine gute Anbindung als auch die Nähe zu Kultur, Natur und allen notwendigen Annehmlichkeiten des Alltags.



VP azonosító: 25254114 - 99423 Weimar

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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. 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: 25254114 - 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)