

**Weimar**

## **Edificio residenziale e commerciale in posizione centrale a Weimar**

**Codice oggetto: 25254114**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 556 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 483 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25254114               |
| Superficie netta    | ca. 556 m <sup>2</sup> |
| Anno di costruzione | 1900                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.350.000 EUR                                                             |
| Edilizia da rendita fondiaria      | Immobile ad uso abitativo e commerciale                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2003                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie commerciale             | ca. 248 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile             | ca. 807 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Balcone                                                         |

**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

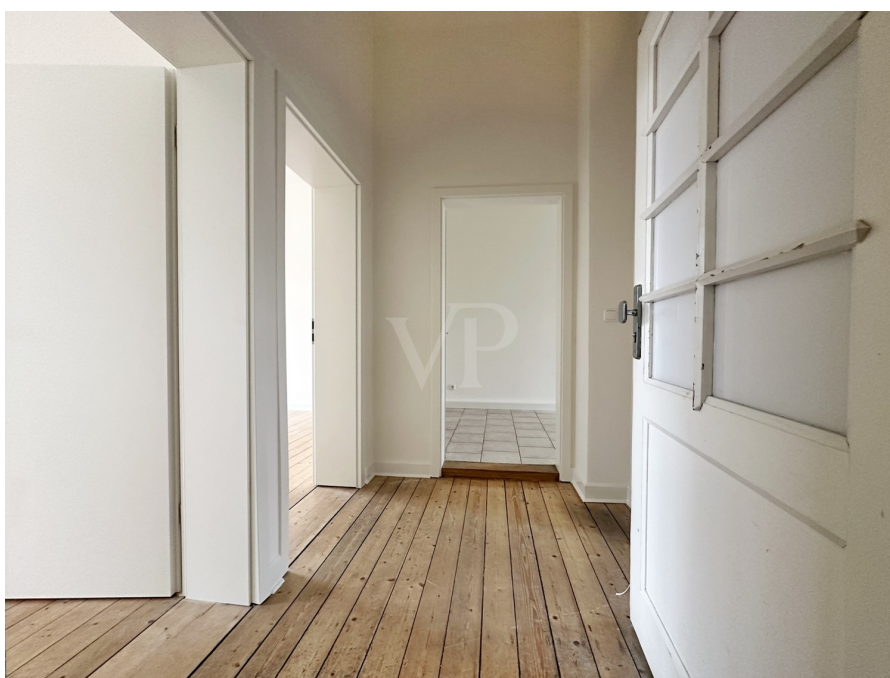
## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>03.04.2035</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>96.40 kWh/m²a</b>                       |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>C</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1900</b>                                |

Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar

## La proprietà



**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

## La proprietà



**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



**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

## La proprietà



Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar

## La proprietà



### 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)



**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

## La proprietà



Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar

## La proprietà



### 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



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



Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar

## La proprietà



### **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



Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar

## La proprietà

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

**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

## Una prima impressione

Questo affascinante condominio è stato costruito nel 1900 e ristrutturato e modernizzato nel 2003. La riuscita combinazione di fascino storico e comfort moderni rende l'immobile particolarmente attraente e offre sia ai residenti che alle aziende un eccellente comfort abitativo e lavorativo. Con una superficie totale di circa 807 m<sup>2</sup>, l'edificio si estende su cinque piani, di cui circa 559 m<sup>2</sup> di superficie residenziale e circa 248 m<sup>2</sup> di superficie commerciale. La proprietà comprende un totale di nove unità abitative in affitto, due delle quali ad uso commerciale. Gli appartamenti, ben progettati, offrono ambienti luminosi e una disposizione gradevole, garantendo un'elevata qualità abitativa. Gli spazi commerciali sono completamente affittati. L'ampia modernizzazione del 2003 ha incluso non solo aggiornamenti tecnici, ma anche miglioramenti dell'efficienza energetica, portando l'immobile al passo con i tempi in termini di comfort ed efficienza. La struttura ben tenuta rende l'edificio un investimento sicuro. È importante notare che il condominio non dispone di ascensore. Gli appartamenti sono accessibili tramite una scala tradizionale, particolarmente importante per i piani superiori. Con un reddito locativo netto annuo di 68.083,20 €, il condominio rappresenta un investimento solido e ad alto rendimento. Il mix di spazi residenziali e commerciali rende l'immobile interessante per gli investitori alla ricerca di un condominio con un flusso di reddito stabile. Nel complesso, questo condominio a Weimar offre un'eccellente opportunità per acquisire un edificio storico con un potenziale significativo, che vanta sia una posizione attraente che diverse possibilità di utilizzo. Se abbiamo suscitato il vostro interesse per questo immobile, vi preghiamo di inviarci una richiesta scritta e compilata in ogni sua parte tramite il modulo di contatto allegato. Il vostro team immobiliare VON POLL di Weimar. L'attuale certificato di prestazione energetica non era disponibile al momento della pubblicazione di questo annuncio.

**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

## Dettagli dei servizi

**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.**

**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

## Ulteriori informazioni

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 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.**

**Codice oggetto: 25254114 - 99423 Weimar**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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