

Weimar

Immobile d'investimento in una posizione privilegiata nella città di Weimar

Codice oggetto: 25254164



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 132 m²

Codice oggetto: 25254164 - 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: 25254164 - 99423 Weimar

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25254164	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 202 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 53 m ²
		Superficie affittabile	ca. 255 m ²

Codice oggetto: 25254164 - 99423 Weimar

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25254164 - 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

Codice oggetto: 25254164 - 99423 Weimar

La proprietà



**Jederzeit informiert
über die Wertentwicklung
der eigenen Immobilie/n.**



Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

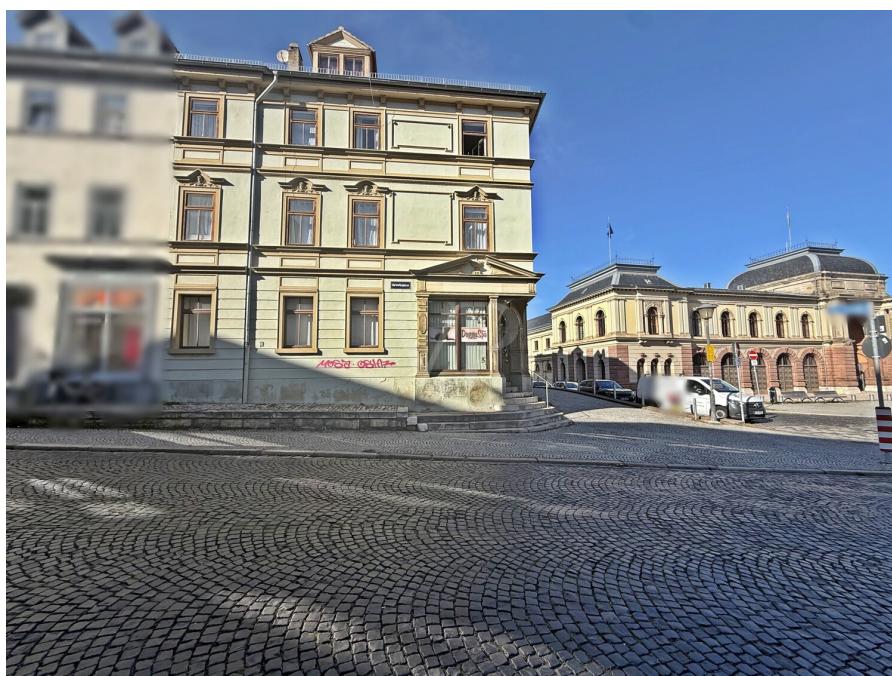
- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zum aktuellen Marktpreis



www.von-poll.com/weimar

Codice oggetto: 25254164 - 99423 Weimar

La proprietà



Codice oggetto: 25254164 - 99423 Weimar

Una prima impressione

Questo edificio a uso misto coniuga il fascino storico con diverse possibilità di utilizzo, offrendo agli investitori un'opportunità interessante in una posizione centrale e ricercata a Weimar. Situato su un terreno di circa 132 m², l'immobile si sviluppa su tre piani e ha una superficie totale di circa 260 m², suddivisa in circa 180 m² di superficie residenziale e circa 80 m² di superficie commerciale. L'edificio comprende due unità residenziali e un'unità commerciale, tutte locate in modo affidabile. Ciò garantisce un reddito da locazione costante e rendite immediate fin dal primo giorno. Gli appartamenti presentano un mix di pavimenti in legno, moquette e laminato ben tenuti, che sottolineano il carattere d'epoca dell'edificio e offrono al contempo un ambiente confortevole. Lo spazio commerciale è rifinito con piastrelle resistenti, rendendolo ideale per una varietà di usi. L'edificio dispone di un seminterrato, che offre ulteriore spazio di stoccaggio per gli inquilini o per uso commerciale. Con i suoi tre piani, l'edificio offre una disposizione chiara e funzionale e una buona separazione tra le aree residenziali e commerciali. Un altro importante vantaggio è la posizione: situato nel cuore del centro città, residenti e utenti beneficiano di brevi distanze da negozi, ristoranti, strutture mediche e istituti scolastici. Anche i trasporti pubblici sono facilmente raggiungibili a piedi, il che aumenta ulteriormente l'attrattiva della posizione. Grazie alla combinazione di importanza storica, solidità costruttiva, piena occupazione e ottima micro-ubicazione, questo edificio a uso misto rappresenta un'opportunità di investimento ideale, sia per gli investitori che cercano un rendimento sicuro a lungo termine, sia per coloro che desiderano capitalizzare sul potenziale di rivalutazione di posizioni privilegiate. Prenotate una visita oggi stesso e scoprirete di persona questa proprietà unica. Il vostro team immobiliare Von Poll da Weimar.

Codice oggetto: 25254164 - 99423 Weimar

Dettagli dei servizi

Wohn- und Geschäftshaus

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

Codice oggetto: 25254164 - 99423 Weimar

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25254164 - 99423 Weimar

Ulteriori informazioni

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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25254164 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com