

Am Ettersberg Berlstedt

# Wohn- und Geschäftshaus als Kapitalanlage in Berlstedt

*Número da propriedade: 24254136*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 162,95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 206 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

## Numa vista geral

Número da propriedade	24254136	Preço de compra	320.000 EUR
Área	ca. 162,95 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Tipo de construção	Sólido
Disponibilidade	24.04.2026	Área útil	ca. 264 m <sup>2</sup>
Quartos	7	Área comercial	ca. 86.5 m <sup>2</sup>
Quartos	2	Área arrendáve	ca. 86 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Ano de construção	1992		
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Consumo final de energia	98.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.04.2036	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



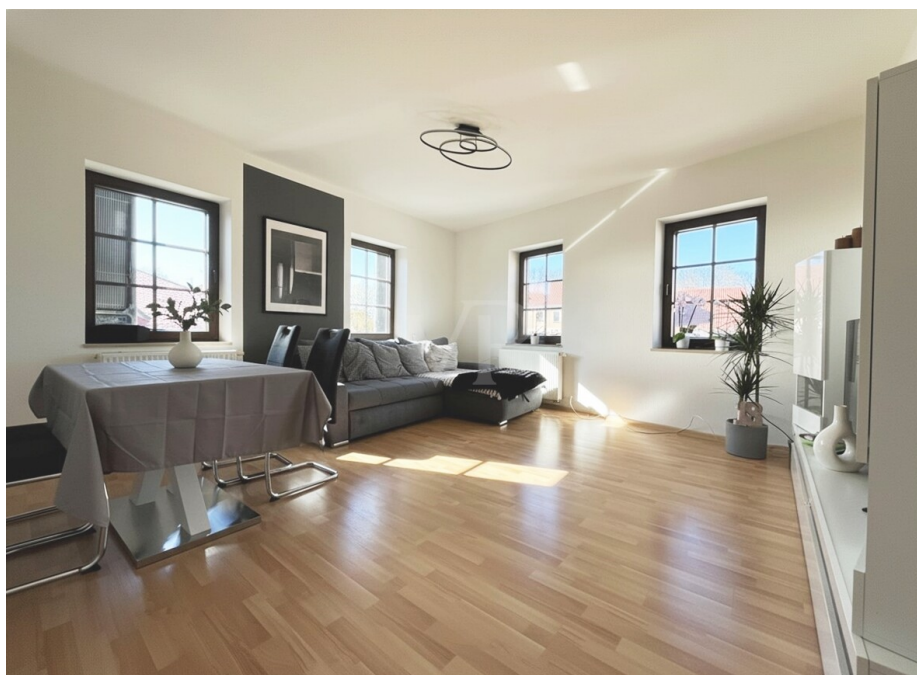
Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



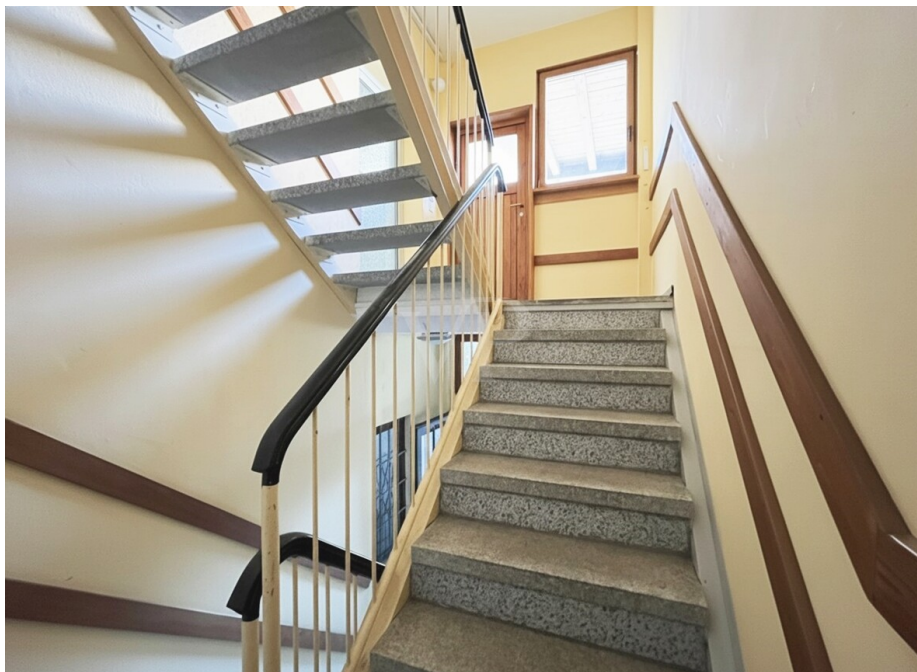
Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Die passende Immobilie  
*schneller* finden und  
erfolgreich kaufen.



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



*Immobilienverkauf* mit  
mehr Transparenz,  
Komfort und Erfolg.



Die *optimale*  
Finanzierungslösung  
für die Wunschimmobilie.



Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



**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**



Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

**Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1992. Es verfügt über 2 Wohn- und eine Gewerbeinheit im Erdgeschoß. Das durchdachte Haus besticht durch seinen Baustil und eignet sich hervorragend als solide Kapitalanlage.

Die gesamte Wohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> teilt sich in 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoß.

Im Erdgeschoss beträgt die Büro- und Nutzfläche ca. 86 m<sup>2</sup>, die Wohnung im Obergeschoss verfügt über ca. 86 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss stehen ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine Garage und einen Hof mit Garten, welche sich allerdings auf einem Fremdgrundstück befinden.

Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über Gasetagenheizungen und über Balkone, welche über den Hausflur zu erreichen sind.

Das Objekt befindet sich auf einem ca. 93 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage von Berlstedt. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Mehrfamilienhaus ist voll vermietet und bietet somit eine solide Rendite. Es eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die die Wohnungen nach ihren individuellen Vorstellungen gestalten möchten.

Nicht nur die Größe und Lage des Hauses, sondern auch die solide Bauqualität machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot.

Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, wurden die Fotos der einzelnen Wohnungen mit Hilfe der künstlichen Intelligenz (KI) neu eingerichtet. Wir bitten dafür um Verständnis.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte senden Sie uns dazu eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Ihr Team von VON POLL IMMOBILIEN aus Weimar

**Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

## Detalhes do equipamento

Wohn- und Geschäftshaus

Ortslage von Berlstedt

2 Wohneinheiten

1 Gewerbeeinheit

Wohnfläche gesamt: ca. 163 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 93 m<sup>2</sup>

Büro- & Nutzfläche EG: ca. 86,50 m<sup>2</sup>

Wohnfläche OG: ca. 86,50 m<sup>2</sup>

Wohnfläche DG: ca. 76,45 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Garage: ca. 15,00 m<sup>2</sup>

Jahresnettomiete = 19.266,00 €

Gasetagenheizungen

**Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

## Tudo sobre a localização

Berlstedt gehört zur Landgemeinde "Am Ettersberg" im Norden des Landkreises Weimarer Land. Die Gemeinde befindet sich ca. 10 Kilometer nördlich von Weimar und ist ca. 17 Kilometer von Erfurt entfernt. Zu den Ortsteilen zählen Hottelstedt, Ottmannshausen und Stedten a. E.

Berlstedt hat durch seine sehr gute Infrastruktur viel zu bieten. Neben einem Einkaufszentrum, der Grund- und Regelschule mit Sportzentrum, großer Kindertagesstätte, Ärztehaus mit Apotheke, Physiotherapie, Bank, Kulturhaus und der Gaststätte „Zur Linde“, entsteht zurzeit unmittelbar am 2.000 Jahre alten Grabhügel, der „Heye“, der moderne Gebäudekomplex „Generationswohnen Berlstedt“ mit barrierefreien Wohnungen, Dienstleistungsgeschäften und Pflegeheim. Zahlreiche Vereine gestalten das kulturelle Leben zu einer lebhaften Gemeinde am Ettersberg.

Ältestes und größtes, noch im Original bestehendes Denkmal Berlstedts ist die im Jahr 1696 geweihte evangelische Kirche „St. Crucis“ mit ihren barocken Deckenmalereien.

Derzeit leben etwa 1.808 Einwohner in Berlstedt.

Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Fernstraßennetz ist ein großer Vorteil von Berlstedt.

**Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 24254136 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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