

Weimar

# Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Weimar

*Número da propriedade: 25254114*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**PREÇO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • ÁREA: ca. 556 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 483 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar**

- **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: 25254114 - 99423 Weimar

## Numa vista geral

Número da propriedade	25254114
Área	ca. 556 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1900

Preço de compra	1.350.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2003
Tipo de construção	Sólido
Área comercial	ca. 248 m <sup>2</sup>
Área arrendáve	ca. 807 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	96.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.04.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## O imóvel



Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## O imóvel



Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## O imóvel



### 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



Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## O imóvel



Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## O imóvel



Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## O imóvel



### 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)



Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## O imóvel



Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## O imóvel



### 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)



Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## O imóvel



Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## O imóvel



### **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



Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar

## O imóvel

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

**Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar**

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1900 erbaut und 2003 saniert und modernisiert. Die gelungene Kombination aus historischem Flair und moderner Ausstattung macht die Immobilie besonders attraktiv und bietet den Bewohnern sowie Gewerbetreibenden einen guten Wohn- und Arbeitskomfort.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 807 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Gebäude über 5 Etagen und teilt sich auf in ca. 559 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 248 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Insgesamt umfasst das Objekt 9 Mieteinheiten, wovon 2 Einheiten gewerblich genutzt werden. Die gut geschnittenen Wohnungen bieten lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Raumaufteilung, die eine hohe Wohnqualität garantieren. Die gewerblichen Flächen sind gut vermietet.

Die umfangreiche Modernisierung im Jahr 2003 umfasst nicht nur die technische Ausstattung, sondern auch eine energetische Optimierung, wodurch die Immobilie sowohl in puncto Komfort als auch Effizienz auf dem neuesten Stand ist. Die gepflegte Substanz macht das Gebäude zu einem wertbeständigen Objekt.

Es ist wichtig zu erwähnen, dass das Mehrfamilienhaus über keinen Aufzug verfügt. Die Wohnungen sind über ein klassisches Treppenhaus erreichbar, was insbesondere für die oberen Stockwerke zu berücksichtigen ist.

Mit einer jährlichen Nettomieteinnahme von 68.083,20 € stellt das Mehrfamilienhaus eine solide und renditestarke Investition dar. Durch die Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen ist das Objekt für Kapitalanleger interessant, welche ein Mehrfamilienhaus mit einer stabilen Einkommensquelle suchen.

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus in Weimar eine exzellente Gelegenheit, ein historisches Gebäude mit viel Potenzial zu erwerben, das sowohl durch seine attraktive Lage als auch durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Der aktuelle Energieausweis lag beim Erstellen dieser Anzeige nicht vor.

**Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar**

## **Detalhes do equipamento**

**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.**

**Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar**

## Outras informações

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.**

**Número da propriedade: 25254114 - 99423 Weimar**

## **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)**