

Weimar

# Mehrfamilienhaus in der Nordvorstadt von Weimar

Número da propriedade: 25254159



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

PREÇO DE COMPRA: 598.000 EUR • ÁREA: ca. 355 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 664 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25254159 - 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: 25254159 - 99423 Weimar

## Numa vista geral

|                       |            |                                                            |                                                                           |
|-----------------------|------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25254159   | Preço de compra                                            | 598.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 355 m² | Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento | Moradia multifamiliar                                                     |
| Ano de construção     | 1930       | Comissão para arrendatários                                | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                       |            | Modernização / Reciclagem                                  | 2001                                                                      |
|                       |            | Tipo de construção                                         | Sólido                                                                    |
|                       |            | Área arrendáve                                             | ca. 355 m²                                                                |
|                       |            | Móveis                                                     | Terraço, Varanda                                                          |

Número da propriedade: 25254159 - 99423 Weimar

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 22.06.2025 | Consumo final de energia                                 | 88.20 kWh/m²a                     |
|                                   |            | Classificação energética                                 | C                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1930                              |

Número da propriedade: 25254159 - 99423 Weimar

## O imóvel



Número da propriedade: 25254159 - 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



Número da propriedade: 25254159 - 99423 Weimar

## O imóvel



Número da propriedade: 25254159 - 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: 25254159 - 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: 25254159 - 99423 Weimar

## O imóvel



Número da propriedade: 25254159 - 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



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



Número da propriedade: 25254159 - 99423 Weimar

## O imóvel



VON POLL  
IMMOBILIEN

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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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

Número da propriedade: 25254159 - 99423 Weimar

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1930 mit insgesamt 6 Wohneinheiten Nordvorstadt von Weimar. Das Objekt präsentiert sich in einem soliden Zustand. Zuletzt wurde in einem der Häuser das Dach zu einer Wohnung ausgebaut. 2001 wurde unter anderem die zentrale Gasheizungsanlage erneuert.

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 293 m<sup>2</sup>, verteilt auf 6 gut geschnittene Einheiten, die sich durch eine funktionale Raumaufteilung auszeichnen. Die Liegenschaft ist voll vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich aktuell auf ca. 34.260 €, wobei bereits Mieterhöhungsverlangen an die Bewohner übermittelt wurden – ein zusätzliches Entwicklungspotenzial für die Rendite.

Die Mieterstruktur ist ausgewogen: Einige der Mieter sind langjährig im Haus ansässig, andere haben sich erst vor Kurzem für dortiges Wohnen entschieden.

Das Objekt eignet sich ideal als solide Kapitalanlage. Die stetige Nachfrage nach Wohnraum in Weimar, insbesondere in gut angebundenen Lagen wie der Fuldaer Straße, macht diese Immobilie zu einem attraktiven Investment mit langfristiger Perspektive.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Anfrage und stehen für weitere Informationen und Absprachen von Besichtigungsterminen gern zur Verfügung.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Número da propriedade: 25254159 - 99423 Weimar

## Detalhes do equipamento

Mehrfamilienhaus in der Nordvorstadt von Weimar

Baujahr: ca. 1930

Letzte Modernisierung: 2001

zentrale Gasheizung (2001 erneuert)

Wohnfläche gesamt: ca. 293 m<sup>2</sup>

6 Wohneinheiten

Nettokaltmiete p.a.: ca. 34.260 €

voll vermietet

2 Garagen, vermietet

mit Garten zur allg. Nutzung

Número da propriedade: 25254159 - 99423 Weimar

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage im nordwestlichen Stadtgebiet von Weimar. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Mehrfamilienhäusern, gepflegten Grünflächen und gewachsenen Nachbarschaften. Die Innenstadt ist in kurzer Zeit bequem erreichbar.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleister sind im näheren Umfeld vorhanden.

Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Haus- und Fachärzte sowie nahegelegene Apotheken gut abgedeckt. Das Klinikum Weimar ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Bus erreichbar.

Für Familien bietet die Lage ein breites Bildungsangebot. In der Umgebung befinden sich mehrere Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen. Auch die Bauhaus-Universität Weimar und die Hochschule für Musik Franz Liszt sind innerhalb kurzer Zeit mit dem Rad oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig in Richtung Innenstadt, Bahnhof und in andere Stadtteile. Der Weimarer Hauptbahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz, unter anderem nach Erfurt, Jena und Leipzig.

Die Fuldaer Straße profitiert von ihrer ruhigen Lage abseits der touristischen Hauptachsen und ermöglicht dennoch einen schnellen Zugang zum kulturellen Zentrum Weimars. Ob Stadtleben oder Naherholung – hier lässt sich beides in idealer Weise miteinander verbinden.

Número da propriedade: 25254159 - 99423 Weimar

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.6.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
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. Als weiteres Serviceangebot möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass VON POLL FINANCE Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung unterstützt und die für Sie optimale Finanzierungslösung erarbeitet.

Número da propriedade: 25254159 - 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)