

Weimar

# gepflegtes Mehrfamilienhaus in der Nordvorstadt von Weimar

*Número da propriedade: 26254232*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.370.000 EUR • ÁREA: ca. 487 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 300 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26254232 - 99423 Weimar**

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

Número da propriedade: 26254232 - 99423 Weimar

## Numa vista geral

Número da propriedade	26254232	Preço de compra	1.370.000 EUR
Área	ca. 487 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1909	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 487 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 26254232 - 99423 Weimar

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	101.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.12.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1909

Número da propriedade: 26254232 - 99423 Weimar

## O imóvel



Número da propriedade: 26254232 - 99423 Weimar

## O imóvel



### Persönlich • Digital • Ausgezeichnet

**Die passende Immobilie**  
schneller finden und  
erfolgreich kaufen.



Jetzt informieren

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



Online bewerten

**Immobilienverkauf mit**  
mehr Transparenz,  
Komfort und Erfolg.



Immobilien finden

**Die optimale**  
Finanzierungslösung  
für die Wunschimmobilie.



Finanzierung prüfen

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

Número da propriedade: 26254232 - 99423 Weimar

## 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: 26254232 - 99423 Weimar**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte und vollvermietete Studentenhaus präsentiert sich als attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Nutzungskonzept. Das Mehrparteienhaus verfügt über insgesamt fünf Geschosse inklusive Untergeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 487 m<sup>2</sup> auf einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Immobilie ist auf die Vermietung an Studenten und Auszubildende ausgerichtet. Die einzelnen Etagen sind funktional gegliedert und bieten jeweils gut vermietbare Zimmerstrukturen mit gemeinschaftlich nutzbaren Küchen- und Sanitäreinheiten. Ergänzt wird das Angebot durch ein langfristig vermietetes Dachstudio sowie ein wohnlich ausgebautes Untergeschoss.

Die jährliche Nettokaltmiete beträgt derzeit ca. 85.000 € p. a.. Die Mietnebenkosten, unter anderem für Grundsteuer, Wasser und Müllentsorgung, belaufen sich auf ca. 9.448 € p. a.. Für Bewirtschaftungskosten wie Bürokosten und Verwalterhonorar fallen ca. 9.081 € p. a. an.

Das Haus verbindet den Charakter eines klassischen Altbaus mit zahlreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre. Besonders hervorzuheben sind die erneuerte Dacheindeckung mit ausgebautem Dachstudio, denkmalgerechte Holzfenster, moderne technische Ausstattung, voll möblierte Zimmer sowie hochwertig gestaltete Außenanlagen.

Dieses vollvermietete Studentenhaus vereint historischen Charme, eine durchdachte Nutzung als Zimmervermietung und zahlreiche Modernisierungen der vergangenen Jahre. Die funktionale Grundrissstruktur, die umfassende Möblierung, die gepflegten Außenanlagen und die nachhaltige Vermietbarkeit machen die Immobilie besonders attraktiv für Kapitalanleger, die ein etabliertes Wohnkonzept mit laufenden Mieteinnahmen suchen.

**Número da propriedade: 26254232 - 99423 Weimar**

## **Detalhes do equipamento**

### **Ausstattung – Highlights**

**Vollvermietetes Studentenhaus mit stabiler Vermietungssituation**

**Ca. 487 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

**Nettokaltmiete ca. 85.000 € p. a.**

**Fünf Geschosse inklusive wohnlich ausgebautem Untergeschoss**

**Dach 1996 erneuert und Dachstudio ausgebaut**

**Dachstudio mit ca. 45,2 m<sup>2</sup>, langfristig vermietet**

**Großes Dachflächenfenster im Dachstudio 2023 erneuert**

**Hochwertig erneuerte Haus- und Terrassentür Ende 2023**

**Dachrinnen, Ortgänge und Fallrohre 2023 erneuert**

**Außenanstrich 2023 erneuert**

**Denkmalgerechte Holzfenster in den Wohnungen erneuert**

**Parkettböden in Zimmern und Fluren**

**Helle Fliesen in Küchen, Bädern und WCs**

**Fast alle Zimmer in den letzten fünf Jahren neu möbliert**

**Moderne 4K-Fernseher in nahezu allen Zimmern**

**Voll ausgestattete Küchen auf den Etagen**

**Bäder mit Dusche oder Badewanne mit Dusche sowie Waschtrockner**

**Separate WCs in den letzten vier Jahren erneuert**

**Internetanschluss und WLAN-Router auf jeder Etage**

**Gasbrennwertthermen auf jeder Etage, jünger als fünf Jahre**

**Brandrauchmelder in allen Räumen**

**Moderne Briefkastenanlage**

**Hochwertiger Zaun, Eingangstor und elektrisches Schiebetor**

**Zwei zum Haus gehörende Stellplätze**

**Gepflasterte Wege und gepflegte Vorgartengestaltung**

**Gemeinschaftlich nutzbare Holzterrasse mit Bestuhlung**

**Kleiner Garten zur Nutzung durch die Bewohner**

**Número da propriedade: 26254232 - 99423 Weimar**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen, urbanen Wohnlage mit klassischer Altbau bebauung und angenehmem Straßenbild. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, begrünten Innen- und Vorgartenbereichen sowie einer für Studenten und Auszubildende besonders attraktiven Infrastruktur.**

**Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, gastronomische Angebote sowie Dienstleister befinden sich je nach Mikrolage in gut erreichbarer Umgebung. Die Struktur des Hauses eignet sich hervorragend für junge Mieter, die eine praktische Wohnlösung mit guter Erreichbarkeit von Ausbildungsstätten, Hochschulen, Innenstadtbereichen oder Arbeitgebern suchen.**

**Die Verkehrsanbindung ist durch die innerstädtische Lage als sehr vorteilhaft einzuschätzen. Öffentliche Verkehrsmittel, Fahrradwege und die Anbindung an das umliegende Straßennetz ermöglichen eine flexible Mobilität. Auch für Bewohner ohne eigenes Fahrzeug bietet die Lage damit gute Voraussetzungen. Zusätzlich gehören zwei Stellplätze zum Haus, die über ein elektrisches Schiebetor erschlossen werden.**

**Número da propriedade: 26254232 - 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)**