

Weimar

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten | Weimar Nordvorstadt

CODICE OGGETTO: 23254180

RESERVIERT

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 540.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 288 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 257 m²

CODICE OGGETTO: 23254180 - 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: 23254180 - 99423 Weimar

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23254180
Superficie netta	ca. 288 m²
Vani	12
Camere da letto	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1936

Prezzo d'acquisto	540.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 335 m²
Superficie affittabile	ca. 288 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23254180 - 99423 Weimar

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	107.20 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.01.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

CODICE OGGETTO: 23254180 - 99423 Weimar

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23254180 - 99423 Weimar

La proprietà

VP VON POLL
FINANCE

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig
von neuen Immobilienangeboten.

**Online-
Immobilienbewertung**
Erfahren Sie in nur wenigen Schritten
den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.

**Finanzierungs-
anfragen**
Unsere Experten ermitteln das optimale Angebot aus einem
Vergleich von mehr als 500 Banken, Sparkassen und Versicherungen.

**Gutschein**
für eine exklusive und professionelle
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

www.von-poll.com/weimar

VP VON POLL
FINANCE

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP 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
www.von-poll.com/weimar

CODICE OGGETTO: 23254180 - 99423 Weimar

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein solides Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1936 mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Das charmante Haus besticht durch seinen klassischen Baustil der 30er Jahre und eignet sich hervorragend als solide Kapitalanlage. Die gesamte Wohnfläche von ca. 288 m² teilt sich in 3 Wohneinheiten über 3 Etagen: Im Erdgeschoss beträgt die Wohnfläche ca. 97 m², im Obergeschoss ca. 97 m² und im Dachgeschoss ca. 94 m². Zusätzlich gibt es eine Ausbaureserve im Dachgeschoss sowie eine Garage im Keller des Hauses. Das Haus wurde bereits in 3 Eigentumswohnungen aufgeteilt, wobei der Dachgeschosswohnung die Sondernutzung des nicht ausgebauten Bodens und der Garage zugeordnet wurde. Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über Gasetagenheizungen, die teilweise erneuert wurden. Von 1995 bis 2009 wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, u.a. Fassadenarbeiten, neue Fenster und die Renovierung des Treppenhauses. Im Jahr 1998 wurde das Dach erneuert und gedämmt und im Jahr 1999 wurde die gesamte Elektrik erneuert. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 257 m² großen Grundstück in der Weimarer Nordvorstadt. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, Sportanlagen und das Freibad 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. Es bietet entsprechendes Entwicklungspotenzial und kann nach eigenen Wünschen weiter modernisiert werden. Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, werden keine Fotos der einzelnen Wohnungen veröffentlicht. 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

CODICE OGGETTO: 23254180 - 99423 Weimar

Dettagli dei servizi

Mehrfamilienhaus

Weimar - Nordvorstadt

3 Wohneinheiten (Teilung in 3 Eigentumswohnungen)

Wohnfläche gesamt: ca. 288 m²

Grundstück: ca. 257 m²

Wohnfläche EG: ca. 97 m²

Wohnfläche OG: ca. 97 m²

Wohnfläche DG: ca. 94 m²

Fläche DG nach möglichem Ausbau: ca. 47 m²

Nutzfläche Garage: ca. 15 m²

Jahresnettomiete IST beträgt = 23.899,68 €

Jahresnettomiete SOLL = 27.000,- €

Gasetagenheizungen (teilweise erneuert)

Sanierungsmaßnahmen 1995-2009

Fassadenarbeiten, Fenster, Treppenhaus

1998 Dachsanierung (isoliert)

1999 Elektrik

CODICE OGGETTO: 23254180 - 99423 Weimar

Tutto sulla posizione

Lage und Verkehrsanbindung: Die Nordvorstadt in Weimar liegt nur etwa 2 Kilometer nördlich der historischen Altstadt, was sie zu einer begehrten Wohnlage macht. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die Anbindung an den ÖPNV verbinden die Nordvorstadt direkt mit dem Stadtzentrum und anderen wichtigen Stadtteilen. Autobahnanschlüsse zur A4 und A71 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was die Region auch für Pendler attraktiv macht. **Bildungseinrichtungen:** In der Nordvorstadt gibt es Schulen und Kindergärten, die den Bedarf von Familien abdecken. Die Grundschule "Johannes Falk" und die Regelschule "Parkschule" sind Bildungseinrichtungen für Kinder in der Nähe. Für weiterführende Schulen können Schüler leicht in andere Stadtteile oder ins Stadtzentrum gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten: In der Nordvorstadt sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bequem erreichbar. Es gibt Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und andere Einzelhandelsgeschäfte, die eine vielfältige Produktpalette bieten.

Gesundheitsversorgung: In der Umgebung finden sich Allgemeinärzte, Fachärzte und Apotheken. Das Ärztehaus in der Carl-August-Allee ist in der Nähe, was im Notfall schnelle medizinische Hilfe gewährleistet. Zusätzlich zu diesen praktischen Aspekten bietet dieser Stadtteil durch die ruhigen Wohnstraßen eine angenehme Atmosphäre, die eine ideale Umgebung für Familien und Berufstätige bieten. Dieser Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Balance zwischen Stadtnähe und ruhiger Umgebung und zieht sowohl Einheimische als auch Neuzugezogene an.

CODICE OGGETTO: 23254180 - 99423 Weimar

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODICE OGGETTO: 23254180 - 99423 Weimar

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar
E-Mail: weimar@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com