

Weimar

Mehrfamilienhaus in der Nordvorstadt von Weimar

CODICE OGGETTO: 25254159



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 293,72 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 664 m²

CODICE OGGETTO: 25254159 - 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: 25254159 - 99423 Weimar

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25254159	Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Superficie netta	ca. 293,72 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1930	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernizzazione / Riqualificazione	2001
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 293 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	22.06.2025	Consumo finale di energia	88.20 kWh/m²a
VALIDO FINO A		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

La proprietà



**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



CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

Una prima impressione

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 m², 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

CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

Dettagli dei servizi

Mehrfamilienhaus in der Nordvorstadt von Weimar

Baujahr: ca. 1930

Letzte Modernisierung: 2001

zentrale Gasheizung (2001 erneuert)

Wohnfläche gesamt: ca. 293 m²

6 Wohneinheiten

Nettokaltmiete p.a.: ca. 34.260 €

voll vermietet

2 Garagen, vermietet

mit Garten zur allg. Nutzung

CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.6.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 88.20 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25254159 - 99423 Weimar

Partner di contatto

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

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com