

Naumburg

## Voll vermietete Kapitalanlage

Número de propiedad: 24254139



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

PRECIO DE COMPRA: 312.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 276 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 581 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 24254139   |
| Superficie habitable | ca. 276 m² |
| Año de construcción  | 1898       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

|                                      |                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                     | 312.000 EUR                                                               |
| Casa plurifamiliar y de rentabilidad | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad               | Estructura                                                                |
| Método de construcción               | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable                   | ca. 330 m²                                                                |
| Superficie alquilable                | ca. 276 m²                                                                |
| Características                      | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 13.09.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 149.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1996                   |

Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## La propiedad



### 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



Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## La propiedad



### **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



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



Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## La propiedad



### Die *optimale* Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.

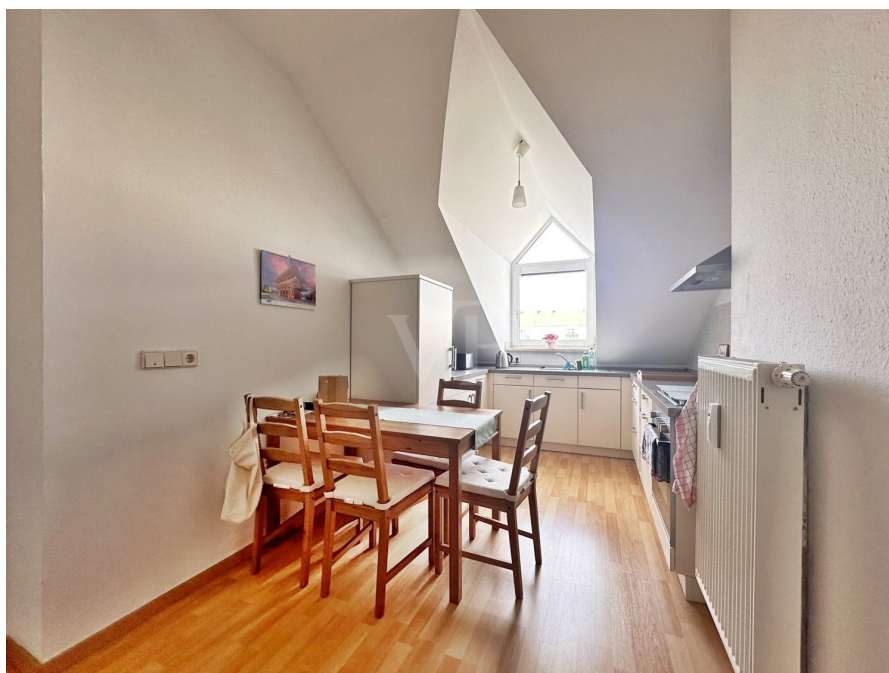


Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

- 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)



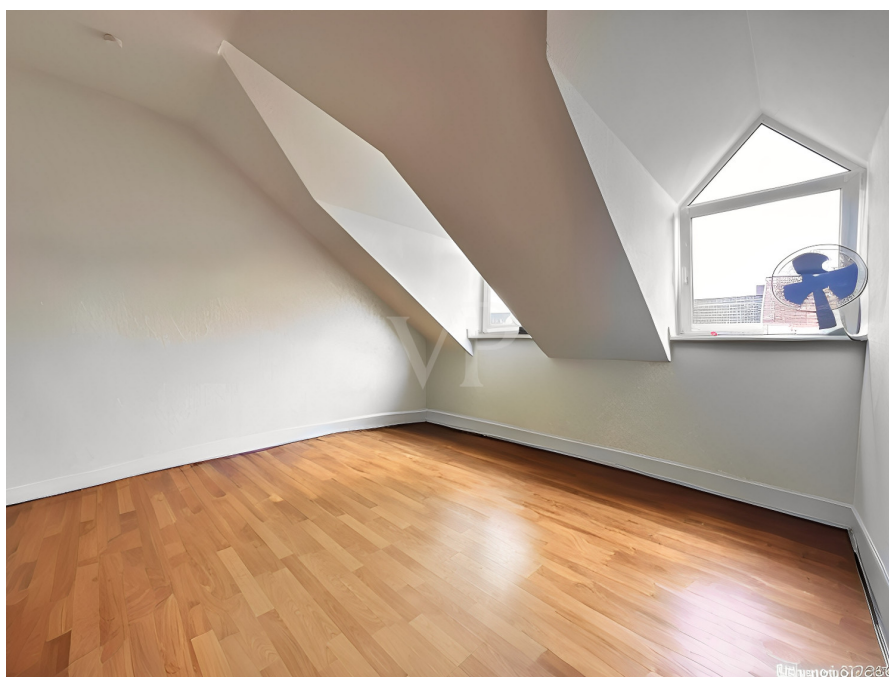
Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## La propiedad



### 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 de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## La propiedad

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

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](mailto:weimar@von-poll.com)

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

Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht dieses solide Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1898 in der UNESCO-Welterbe Stadt Naumburg an der Saale. Insgesamt umfasst das Haus 5 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 276 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 581 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde in den Jahren 1994-1996 umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es eignet sich ideal für Investoren, da es voll vermietet ist.

Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, welche mit Erdgas versorgt wird. Das Dachgeschoss wurde mit einer Sparrenvollämmung und zusätzlich mit einer Wärmedämmung in den Nischen ausgestattet. Das Haus ist voll unterkellert.

Die Wohnungen sind insgesamt in einem guten und sehr gepflegten Zustand und bieten durchdachte Grundrisse. Die drei großen Wohnungen haben jeweils ein zusätzliches Gäste-WC. Ausgestattet sind die Wohnungen alle mit Laminat und einer Einbauküche.

Das Haus bietet eine solide Bausubstanz mit einfacher, aber guter Ausstattungsqualität. Der Garten hinter dem Haus steht allen Mietern zur Nutzung zur Verfügung und die Garage im hinteren Teil ist an einen externen Nutzer langfristig vermietet. Die beiden Wohnungen im EG und OG sind zusätzlich mit Balkonen ausgestattet. Die Grünanlage rund um das Haus wird gepflegt und verleiht dem Objekt einen ansprechenden äußeren Eindruck.

Die Jahresnettomiete umfasst 20.940,00 € (Stand August 2024). Zuletzt wurde im Mai 2024 neu vermietet.

Durch umfassende Sanierung in den Jahren 1994-1996 und weiteren Modernisierungen bietet es Investoren eine interessante Möglichkeit, in eine rentable Immobilie zu investieren. Es gibt Reparaturstau im Keller, eine Trockenlegung zur Einfahrt ist notwendig.

Alle Bilder wurden KI-generiert und zeigen den Zustand (teilweise) ohne Einrichtungsgegenstände, um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, daher können teilweise optische Mängel hervortreten.

Wenn Sie Interesse haben, dann freuen wir uns über eine schriftliche Anfrage mit vollständig angegebenen Kontaktdaten über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## Detalles de los servicios

Solides Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage

Baujahr 1898

Sanierung 1994-1996

5 Wohneinheiten, voll vermietet

EG: 4 Zimmer, Wohnfläche 97 m<sup>2</sup> (Balkon)

OG: 2 Zimmer, Wohnfläche 67,3 m<sup>2</sup> (Balkon)

OG: 1 Zimmer, Wohnfläche 28,3 m<sup>2</sup>

DG: 2 Zimmer, Wohnfläche 58,8 m<sup>2</sup>

DG: 1 Zimmer, Wohnfläche 24,2 m<sup>2</sup>

1 Garage, vermietet

Jahresnettomiete: 20.940,00 €

Zentralheizung Erdgas

Energieeffizienzklasse E - 149,7 kWh/ (m<sup>2</sup>\*a)

voll unterkellert

Abstellraum für Fahrräder und Geräte

Garten zur Allgemeinnutzung

Bilder sind KI-generiert

Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## Todo sobre la ubicación

Naumburg an der Saale, idyllisch gelegen im südlichsten Teil Sachsen-Anhalts im Burgenlandkreis, ist ein wahres Juwel. Die Stadt erstreckt sich malerisch entlang der Flüsse Saale und Unstrut und bietet eine bezaubernde Landschaft, die nur etwa 50 km südlich von Leipzig und Halle sowie 40 km östlich von Jena entfernt liegt. Diese zentrale Lage macht Naumburg zu einem idealen Wohnort für diejenigen, die Ruhe und Natur schätzen, aber dennoch die Nähe zu größeren Städten genießen möchten.

Die historische Altstadt von Naumburg ist ein Highlight für jeden Besucher. Das mittelalterliche Flair wird durch das prächtige Rathaus, das Stadtmuseum „Hohe Lilie“ und den beeindruckenden Marktplatz mit seinen mächtigen alten Häusern vermittelt. Diese Bauwerke sind von einem grünen Ring umgeben, der zahlreiche Parks und Grünanlagen umfasst und das Stadtbild unverwechselbar macht.

Ein kulturelles Wahrzeichen der Stadt ist der Naumburger Dom, der als Weltkulturerbe in die Liste der UNESCO aufgenommen wurde. Der Dom ist bekannt für seine reiche Ausgestaltung, zu der auch die berühmten, mannshohen Stifterfiguren gehören. Die bekannteste Figur ist wohl die der Naumburger Uta, die neben ihrem Ehemann Eckehardt in Stein verewigt ist.

Naumburg bietet das ganze Jahr über zahlreiche kulturelle Veranstaltungen. Das Kirsch-Fest ist ein besonderes Highlight, das über mehrere Tage hinweg gefeiert wird und zahlreiche Besucher anzieht. Ebenfalls erwähnenswert ist das Winzer-Fest, bei dem die Gäste den regionalen Saale-Unstrut-Wein in den malerischen Höfen der lokalen Winzer verkosten können. Diese Feste tragen erheblich zur lebendigen und traditionsreichen Atmosphäre der Stadt bei.

Für die tägliche Mobilität und Reisen bietet Naumburg hervorragende Verkehrsanbindungen. Der gut ausgestattete Bahnhof ermöglicht eine komfortable Anbindung an die ICE-Trassen, wodurch Städte wie Erfurt und Halle in regelmäßigen, gut getakteten Abständen schnell erreichbar sind. Zudem ist die Stadt hervorragend an das Autobahnnetz angebunden, was eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit mit dem Auto garantiert.

Naumburg ist nicht nur ein Ort von historischer und kultureller Bedeutung, sondern bietet auch eine hohe Lebensqualität in einer bezaubernden Umgebung. Ob historische Architektur, kulturelle Veranstaltungen oder die Schönheit der umliegenden Landschaft –

Naumburg an der Saale vereint all dies auf eindrucksvolle Weise und bietet somit einen idealen Lebensraum für Bewohner, die das Besondere suchen.

Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 149.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 24254139 - 06618 Naumburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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