Weimar

Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Weimar

??????? ????????: 25254114

???? ??????: 1.350.000 EUR • ?????????: ca. 556 m² • ?????? ???: 483 m²

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ??? ?????

??????? ????????	25254114
?????????	ca. 556 m²
???? ??????????	1900

???? ??????	1.350.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2003
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 248 m²
???????????? ?????	ca. 807 m²
??????	???????, ????????

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.04.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	96.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1900

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ???????

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ???????

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ???????

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ???????

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ???????

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ???????

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

***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

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

?? ???????

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

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

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

??? ????? ????????

Dieses charmante Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1900 erbaut und 2003 saniert und modernisiert. Die gelungene Kombination aus historischem Flair und moderner Ausstattung macht die Immobilie besonders attraktiv und bietet den Bewohnern sowie Gewerbetreibenden einen guten Wohn- und Arbeitskomfort.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 807 m² erstreckt sich das Gebäude über 5 Etagen und teilt sich auf in ca. 559 m² Wohnfläche und ca. 248 m² Gewerbefläche. Insgesamt umfasst das Objekt 9 Mieteinheiten, wovon 2 Einheiten gewerblich genutzt werden. Die gut geschnittenen Wohnungen bieten lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Raumaufteilung, die eine hohe Wohnqualität garantieren. Die gewerblichen Flächen sind gut vermietet.

Die umfangreiche Modernisierung im Jahr 2003 umfasst nicht nur die technische Ausstattung, sondern auch eine energetische Optimierung, wodurch die Immobilie sowohl in puncto Komfort als auch Effizienz auf dem neuesten Stand ist. Die gepflegte Substanz macht das Gebäude zu einem wertbeständigen Objekt.

Es ist wichtig zu erwähnen, dass das Mehrfamilienhaus über keinen Aufzug verfügt. Die Wohnungen sind über ein klassisches Treppenhaus erreichbar, was insbesondere für die oberen Stockwerke zu berücksichtigen ist.

Mit einer jährlichen Nettomieteinnahme von 68.083,20 € stellt das Mehrfamilienhaus eine solide und renditestarke Investition dar. Durch die Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen ist das Objekt für Kapitalanleger interessant, welche ein Mehrfamilienhaus mit einer stabilen Einkommensquelle suchen.

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus in Weimar eine exzellente Gelegenheit, ein historisches Gebäude mit viel Potenzial zu erwerben, das sowohl durch seine attraktive Lage als auch durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Der aktuelle Energieausweis lag beim Erstellen dieser Anzeige nicht vor.

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

????????????? ??? ???????

Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage
Baujahr: 1900
Renovierungsjahr: 2003
Grundfläche: ca. 483 m²
Gesamtwohnfläche: ca. 807 m²
davon Gewerbefläche: ca. 248 m²
Anzahl der Wohneinheiten: 7
Anzahl der Gewerbeeinheiten: 2
Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
Netto-Mieteinnahmen: 68.083,20 € / p. a.

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in der Westvorstadt von Weimar, einer Stadt, die für ihre kulturelle Bedeutung bekannt ist. Die Autobahn A4 ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und gewährleistet eine gute Verbindung nach Erfurt und Jena.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Banken und Restaurants. Das nahegelegene Einkaufszentrum Goethe Galerie bietet eine breite Auswahl an Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten. Ärzte, Schulen und weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar.

Die historische Altstadt von Weimar mit ihren UNESCO-Weltkulturerbestätten liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Sehenswürdigkeiten wie das Bauhaus-Museum, das Goethe- und Schiller-Haus sowie der Weimarer Schlosspark sind bequem zu erreichen und tragen zur hohen Lebensqualität dieser Lage bei.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Spaziergänge im Stadtpark oder Fahrradtouren entlang des Ilmtals. Mit dieser Lage genießen die Bewohner sowohl eine gute Anbindung als auch die Nähe zu Kultur, Natur und allen notwendigen Annehmlichkeiten des Alltags.

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 96.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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 Handelsregisterauszugs, 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.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.

??????? ????????: 25254114 - 99423 Weimar

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar
Tel.: +49 3643 - 46 86 586
E-Mail: weimar@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com