Naumburg

Voll vermietete Kapitalanlage

Número da propriedade: 24254139

PREÇO DE COMPRA: 312.000 EUR • **ÁREA:** ca. 276 m² • **ÁREA DO TERRENO:** 581 m²

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

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

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

Numa vista geral

Número da propriedade	24254139
Área	ca. 276 m²
Ano de construção	1898
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	312.000 EUR
Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 330 m²
Área arrendáve	ca. 276 m²
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	13.09.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	149.70 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

O imóvel

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

O imóvel

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

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

O imóvel

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

O imóvel

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

O imóvel

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

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

O imóvel

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

O imóvel

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

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

O imóvel

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

O imóvel

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

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

O imóvel

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

Uma primeira impressão

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 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 581 m². 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 Sparrenvolldämmung 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 langjährig 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 da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

Detalhes do equipamento

Solides Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage
Baujahr 1898
Sanierung 1994-1996
5 Wohneinheiten, voll vermietet
EG: 4 Zimmer, Wohnfläche 97 m² (Balkon)
OG: 2 Zimmer, Wohnfläche 67,3 m² (Balkon)
OG: 1 Zimmer, Wohnfläche 28,3 m²
DG: 2 Zimmer, Wohnfläche 58,8 m²
DG: 1 Zimmer, Wohnfläche 24,2 m²
1 Garage, vermietet
Jahresnettomiete: 20.940,00 €
Zentralheizung Erdgas
Energieeffizienzklasse E - 149,7 kWh/ (m²*a)
voll unterkellert
Abstellraum für Fahrräder und Geräte
Garten zur Allgemeinnutzung
Bilder sind KI-generiert

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 149.70 kwh/(m²*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 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.

Número da propriedade: 24254139 - 06618 Naumburg

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com