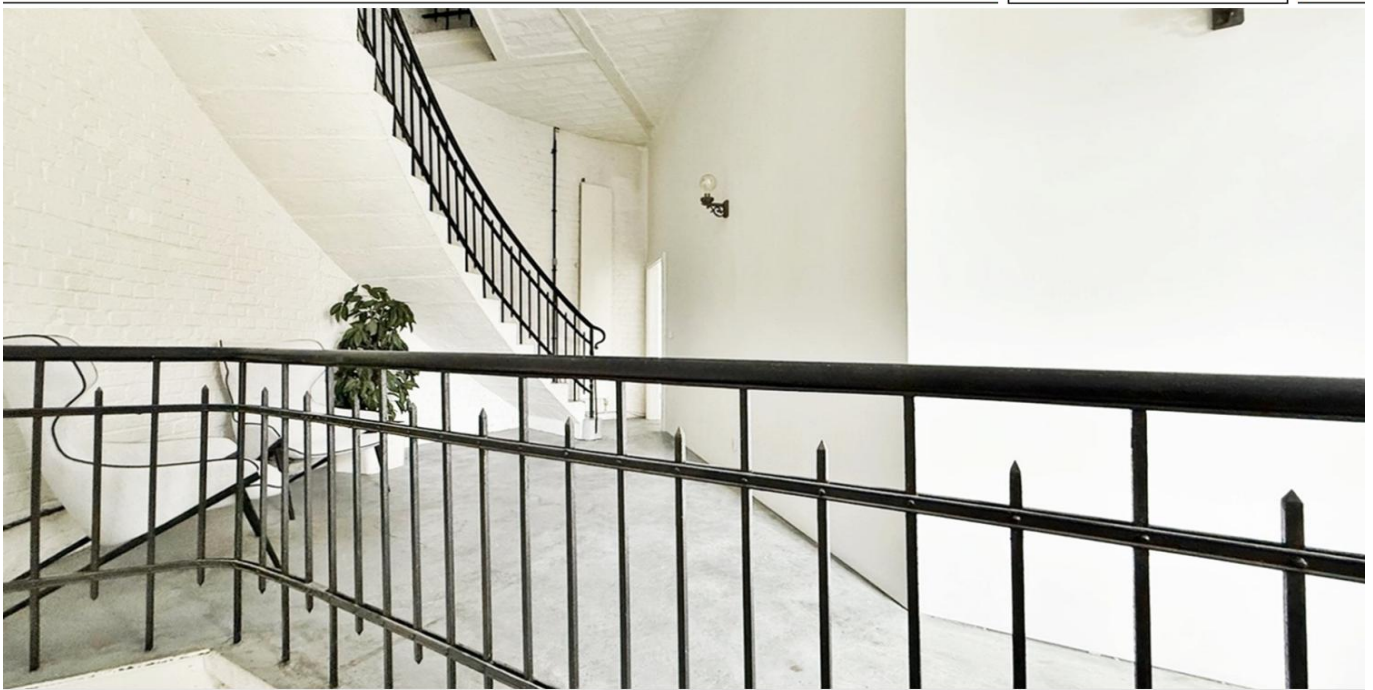


Weimar

Einzigartige Immobilie und Kulturgut

Objektnummer: 25254199



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 689 m² • GRUNDSTÜCK: 1.632 m²

Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	25254199
Wohnfläche	ca. 689 m²
Baujahr	1912
Stellplatz	12 x Freiplatz

Kaufpreis	2.100.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 150 m²
Vermietbare Fläche	ca. 839 m²

Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



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



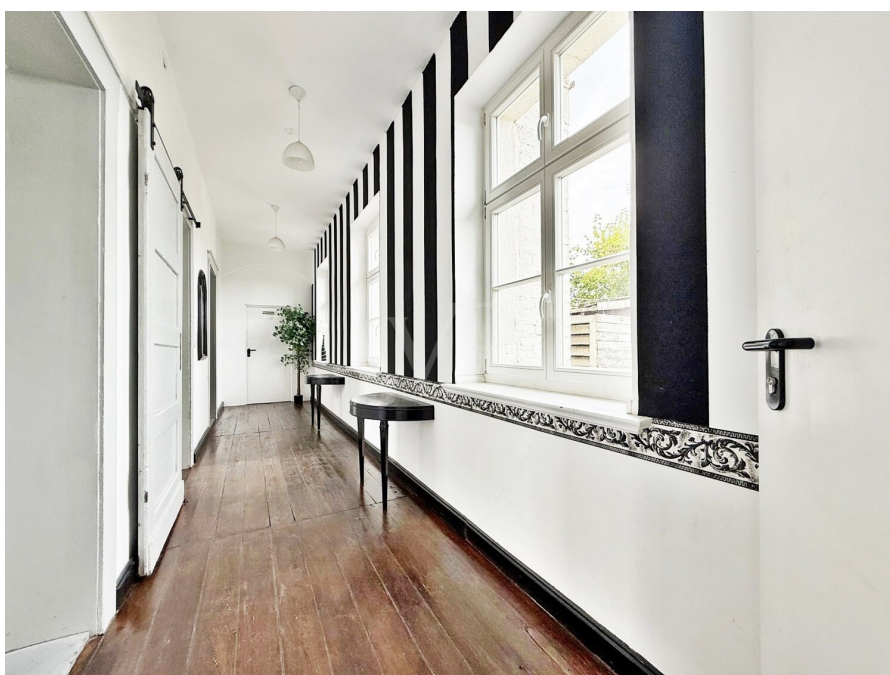
Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



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



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



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

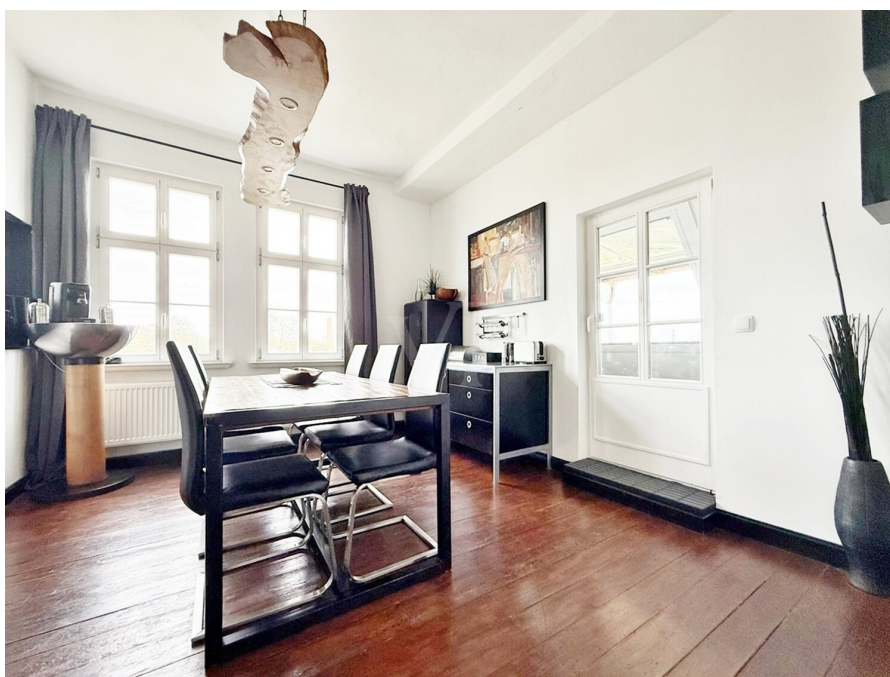


www.von-poll.com/weimar



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



**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



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Die Immobilie



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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie aus dem Baujahr 1912 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.632 m² und bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 689 m². Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude überzeugt durch seine besondere Architektur, welche die traditionsreiche Geschichte mit modernen Elementen einer umfassenden Modernisierung aus dem Jahr 2013 vereint. Die gepflegte Ausstattung des Hauses unterstreicht den Charakter der Immobilie und garantiert langfristigen Werterhalt.

Die Liegenschaft besticht durch ihre vielseitige Nutzung: Ob Eigennutz und Vermietung, die Kapitalisierung der aktuell als Ferienappartements geführten Wohneinheiten oder die Realisierung individueller Wohn- und Arbeitsmodelle – dieses Anwesen eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Die besonderen Grundrisse der einzelnen Einheiten bieten Flexibilität für unterschiedlichste Anforderungen. Sie sind geeignet für Künstler, die ein inspirierendes Umfeld suchen, und ebenso attraktiv für Galerien und Vernissagen, die besonderen Raum für ihre Veranstaltungen benötigen. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume und die historische Substanz schaffen eine ideale Basis für Freigeister und Kreative, die das Außergewöhnliche schätzen.

Die Immobilie befindet sich in gepflegtem Zustand. Die Haustechnik wurde im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2013 auf den aktuellen Stand gebracht. Die Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung. Die Ausstattungsqualität ist als sehr gut und gepflegt zu bezeichnen und hält so vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltungswünsche bereit.

Die aktuell als Ferienappartements genutzten Einheiten sprechen insbesondere an, wenn Sie Wert auf eine flexible Nutzung legen: Sei es zur weiteren Vermietung, zur Zusammenlegung für großzügiges Eigenwohnen oder zur gewerblichen Nutzung für Kunstausstellungen und ähnliche Formate. Freunde außergewöhnlicher Nutzungskonzepte finden hier ideale Bedingungen vor.

Auch der Außenbereich mit dem weitläufigen Grundstück eröffnet Optionen für Veranstaltungen im Freien, kreative Projekte oder entspanntes Wohnen.

Dank der innerstädtischen Lage mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie diversen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe profitieren Bewohner und Besucher gleichermaßen von den Vorzügen einer zentralen Umgebung. Gleichzeitig

schafft das historische Ambiente ein unverwechselbares Flair, das seinesgleichen sucht.

Sie suchen nach einem Anwesen, das mehr bietet als reinen Wohnraum? Diese denkmalgeschützte Immobilie schafft den Rahmen für verschiedenste Lebensentwürfe und berufliche Visionen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten, die dieses Objekt für Eigennutz, Vermietung und individuelle Nutzungskonzepte bereithält.

Wir beraten Sie gerne persönlich und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Ausstattung und Details

Einzeldenkmal

- Baujahr 1912
- Wohnfläche ca. 689 m²
- Grundstücksfläche ca. 1.632 m²
- 8 Einheiten
- Ausgestattet mit Fliesen, Dielen, Beton
- Doppelverglasung Fenster
- Zentralheizung Gas
- teilweise unterkellert
- letzte Modernisierungen: 2013

Da es sich um ein Einzeldenkmal handelt, besteht für den Energieausweis keine Pflicht.

Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem zentralen Bereich von Weimar, nur wenige Minuten von der Altstadt mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten entfernt. Durch diese Lage vereint der Standort die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien verkehren in direkter Umgebung und verbinden den Standort zuverlässig mit allen Stadtteilen sowie dem Weimarer Hauptbahnhof. Von dort aus bestehen schnelle Regional- und Fernverbindungen, unter anderem nach Erfurt, Jena, Leipzig und Halle, was den Standort auch für Pendler sehr attraktiv macht. Die Nähe zu den Autobahnen A4 und A71 sorgt zusätzlich für eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen. Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen, die fußläufig oder mit dem Rad bequem erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch die international bekannte Bauhaus-Universität und die Hochschule für Musik „Franz Liszt“, die das Bildungs- und Kulturangebot der Stadt auf ein überdurchschnittliches Niveau heben.

Auch die Nahversorgung ist umfassend gesichert. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Fachgeschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet die Weimarer Innenstadt eine breite Auswahl an Boutiquen, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen, sodass sowohl die alltäglichen Besorgungen als auch Freizeitaktivitäten direkt vor Ort stattfinden können.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend. Mehrere Hausärzte, Fachärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Distanz. Für eine umfassende Versorgung steht mit dem Sophien- und Hufeland-Klinikum ein modernes Krankenhaus zur Verfügung, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

Zusammenfassend überzeugt die Lage durch ihre zentrale und zugleich verkehrsgünstige Position, die Vielfalt an Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten, eine gesicherte Nahversorgung sowie eine ausgezeichnete medizinische Infrastruktur. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige, Studierende und Senioren gleichermaßen.

Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25254199 - 99423 Weimar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com