Weimar

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten | Weimar Nordvorstadt

Property ID: 23254180

PURCHASE PRICE: 540.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 288 m^2 • **ROOMS:** 12 • **LAND AREA:** 257 m^2

Property ID: 23254180 - 99423 Weimar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23254180 - 99423 Weimar

At a glance

Property ID	23254180
Living Space	ca. 288 m²
Rooms	12
Bedrooms	9
Bathrooms	3
Year of construction	1936

Purchase Price	540.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 335 m²
Rentable space	ca. 288 m²
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23254180 - 99423 Weimar

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.01.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	107.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 23254180 - 99423 Weimar

The property

Property ID: 23254180 - 99423 Weimar

The property

Property ID: 23254180 - 99423 Weimar

A first impression

Zum Verkauf steht ein solides Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1936 mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Das charmante Haus besticht durch seinen klassischen Baustil der 30er Jahre und eignet sich hervorragend als solide Kapitalanlage.

Die gesamte Wohnfläche von ca. 288 m² teilt sich in 3 Wohneinheiten über 3 Etagen: Im Erdgeschoss beträgt die Wohnfläche ca. 97 m², im Obergeschoss ca. 97 m² und im Dachgeschoss ca. 94 m². Zusätzlich gibt es eine Ausbaureserve im Dachgeschoss sowie eine Garage im Keller des Hauses. Das Haus wurde bereits in 3 Eigentumswohnungen aufgeteilt, wobei der Dachgeschosswohnung die Sondernutzung des nicht ausgebauten Bodens und der Garage zugeordnet wurde.

Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über Gasetagenheizungen, die teilweise erneuert wurden. Von 1995 bis 2009 wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, u.a. Fassadenarbeiten, neue Fenster und die Renovierung des Treppenhauses. Im Jahr 1998 wurde das Dach erneuert und gedämmt und im Jahr 1999 wurde die gesamte Elektrik erneuert.

Das Objekt befindet sich auf einem ca. 257 m² großen Grundstück in der Weimarer Nordvorstadt. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, Sportanlagen und das Freibad befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Mehrfamilienhaus ist voll vermietet und bietet somit eine solide Rendite. Es eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die die Wohnungen nach ihren individuellen Vorstellungen gestalten möchten.

Nicht nur die Größe und Lage des Hauses, sondern auch die solide Bauqualität machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Es bietet entsprechendes Entwicklungspotenzial und kann nach eigenen Wünschen weiter modernisiert werden.

Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, werden keine Fotos der einzelnen Wohnungen veröffentlicht. Wir bitten dafür um Verständnis.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte senden Sie uns dazu eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Ihr Team von VON POLL IMMOBILIEN aus Weimar

Property ID: 23254180 - 99423 Weimar

Details of amenities

Mehrfamilienhaus
Weimar - Nordvorstadt
3 Wohneinheiten (Teilung in 3 Eigentumswohnungen)
Wohnfläche gesamt: ca. 288 m²
Grundstück: ca. 257 m²
Wohnfläche EG: ca. 97 m²
Wohnfläche OG: ca. 97 m²
Wohnfläche DG: ca. 94 m²
Fläche DG nach möglichem Ausbau: ca. 47 m²
Nutzfläche Garage: ca. 15 m²
Jahresnettomiete IST beträgt = 23.899,68 €
Jahresnettomiete SOll = 27.000,- €
Gasetagenheizungen (teilweise erneuert)
Sanierungsmaßnahmen 1995-2009
Fassadenarbeiten, Fenster, Treppenhaus
1998 Dachsanierung (isoliert)
1999 Elektrik

Property ID: 23254180 - 99423 Weimar

All about the location

Lage und Verkehrsanbindung:
Die Nordvorstadt in Weimar liegt nur etwa 2 Kilometer nördlich der historischen Altstadt, was sie zu einer begehrten Wohnlage macht. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die Anbindung an den ÖPNV verbinden die Nordvorstadt direkt mit dem Stadtzentrum und anderen wichtigen Stadtteilen. Autobahnanschlüsse zur A4 und A71 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was die Region auch für Pendler attraktiv macht.

Bildungseinrichtungen:
In der Nordvorstadt gibt es Schulen und Kindergärten, die den Bedarf von Familien abdecken. Die Grundschule "Johannes Falk" und die Regelschule "Parkschule" sind Bildungseinrichtungen für Kinder in der Nähe. Für weiterführende Schulen können Schüler leicht in andere Stadtteile oder ins Stadtzentrum gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten:
In der Nordvorstadt sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bequem erreichbar. Es gibt Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und andere Einzelhandelsgeschäfte, die eine vielfältige Produktpalette bieten.

Gesundheitsversorgung:
In der Umgebung finden sich Allgemeinärzte, Fachärzte und Apotheken. Das Ärztehaus in der Carl-August-Allee ist in der Nähe, was im Notfall schnelle medizinische Hilfe gewährleistet.

Zusätzlich zu diesen praktischen Aspekten bietet dieser Stadtteil durch die ruhigen Wohnstraßen eine angenehme Atmosphäre, die eine ideale Umgebung für Familien und Berufstätige bieten. Dieser Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Balance zwischen Stadtnähe und ruhiger Umgebung und zieht sowohl Einheimische als auch Neuzugezogene an.

Property ID: 23254180 - 99423 Weimar

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 23254180 - 99423 Weimar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dominik Köhler

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com