

Weimar

# Eigentumswohnung als solide Kapitalanlage

????????? ??????????: 25254170



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

???? ??????: 54.000 EUR • ??????????: ca. 37 m<sup>2</sup> • ??????: 1

???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

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

???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

?? ??? ??????

???????? ??????????	25254170	????? ???????	54.000 EUR
????????????	ca. 37 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1		
??????????	1		
????? ?????????????	1989	????? ?????????????	2017
		?????????	???????
		????????????	
		?????????	???????????????? ?????????, ??????????

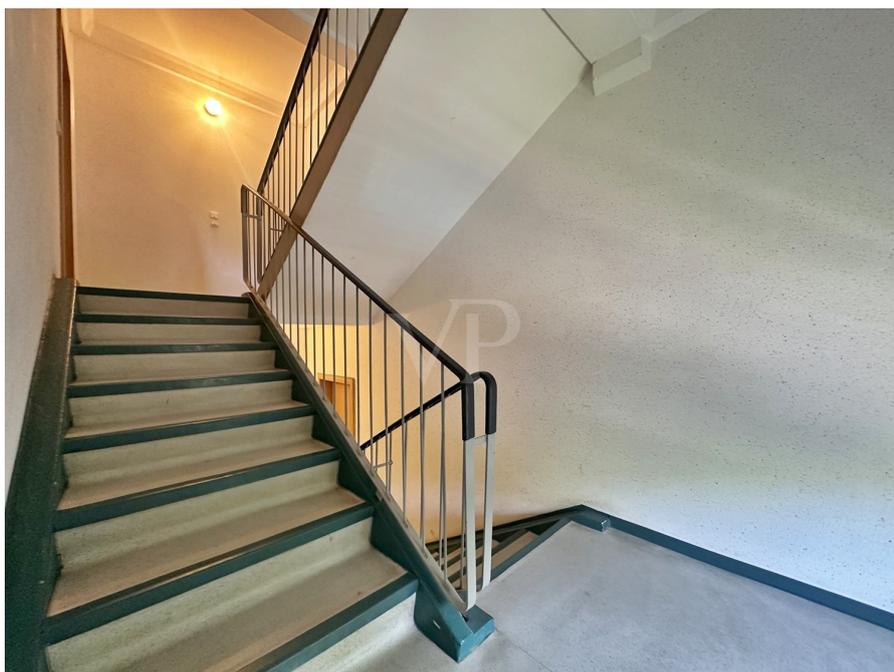
???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

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

?????????? ??????????	?????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????? ???????????? ????????????	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	28.08.2028	?????????? ???????????? ??????????	B
???? ???????????	?????? ?????? ??????????	???? ??????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1954

???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

?? ?????????



???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

?? ?????????



## Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.

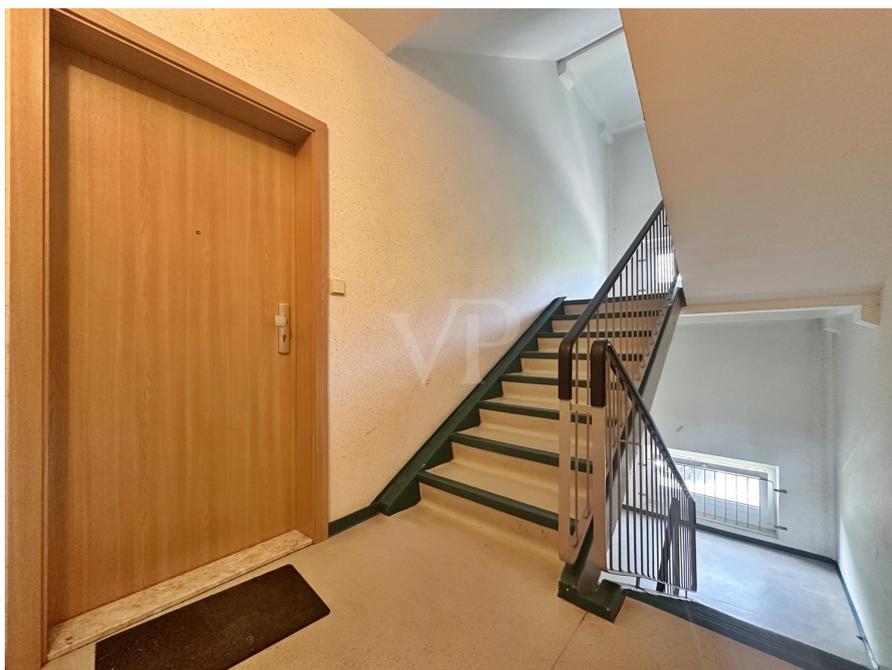


Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- 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)



???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

?? ?????????



???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

?? ?????????



## Die *optimale* Finanzierungs-lösung 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

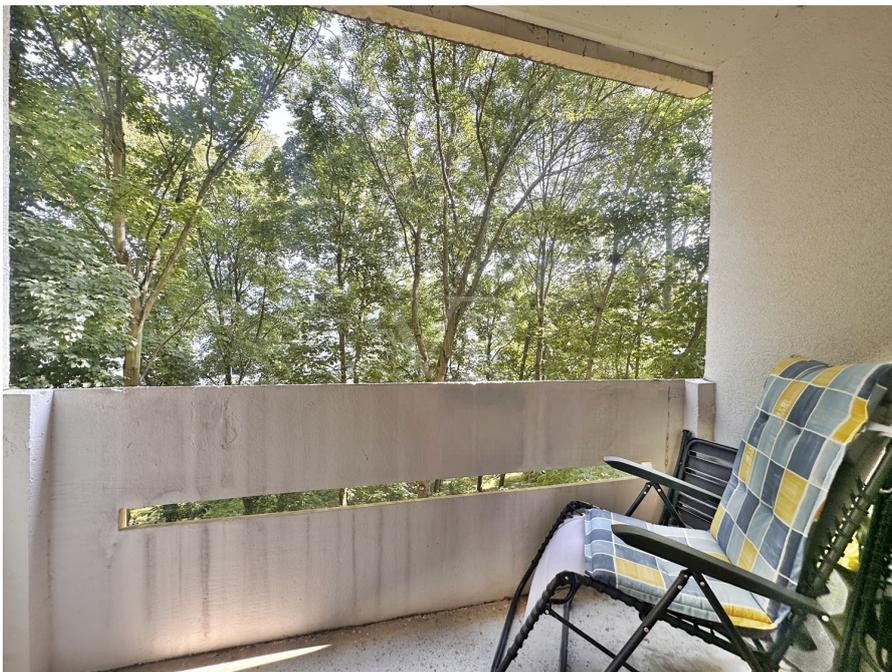


[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

?? ?????????



## 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



??????? ???????: 25254170 - 99427 Weimar

?? ????????

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

??????? ???????: 25254170 - 99427 Weimar

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

Diese gut geschnittene 1-Raum-Wohnung mit ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in solider Plattenbauweise. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand sowie einen sonnigen Balkon, der zum Verweilen einlädt.

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 umfassend renoviert. Dabei wurde unter anderem das Badezimmer vollständig erneuert und ein moderner Bodenbelag verlegt, was der Wohnung ein zeitgemäßes Ambiente verleiht.

Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt, somit wird eine Energieeffizienzklasse von B erreicht.

Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage.

Es gibt ausreichend Stellplätze vor dem Gebäude, welche frei zu Verfügung stehen.

???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

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

- 1-Raum-Wohnung im 2. OG
- Wohnfläche ca. 37 m<sup>2</sup>
- Nettomiete 300,00 € / Monat
- Jahresnettomiete 3.600,00 €
- nächste Mieterhöhung ab 01/2026
- mit Balkon
- Einbauküche inklusive
- modernisiertes Bad (2018)
- neuer Fußboden (2018)
- vermietet – solide Kapitalanlage

???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

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

Schöndorf befindet sich an der Bundesstraße 85 nördlich von Weimar zwischen dem großen und dem kleinen Ettersberg.

Der 1939 eingemeindete Ortsteil umfasst die Wohngebiete, die Siedlung, das alte Dorf Schöndorf und die seit 1986 angelegte Waldstadt. Die Infrastruktur des Stadtteils ist gut entwickelt. Dazu gehört u. a. ein Hotel, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Sportvereine, Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grundschule, eine Regelschule, ein Jugendclub, Arztpraxen und ein Seniorenzentrum.

Mit der Stadtbuslinie 7 ist das Stadtzentrum gut zu erreichen.

???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 25254170 - 99427 Weimar

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

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

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)

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

---

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