Weimar

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten | Weimar Nordvorstadt

Objektnummer: 23254180

KAUFPREIS: 540.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 288 m² • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 257 m²

Objektnummer: 23254180 - 99423 Weimar

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

Objektnummer: 23254180 - 99423 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	23254180
Wohnfläche	ca. 288 m²
Zimmer	12
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1936

Kaufpreis	540.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 335 m²
Vermietbare Fläche	ca. 288 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23254180 - 99423 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	107.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 23254180 - 99423 Weimar

Die Immobilie

Objektnummer: 23254180 - 99423 Weimar

Die Immobilie

Objektnummer: 23254180 - 99423 Weimar

Ein erster Eindruck

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

Objektnummer: 23254180 - 99423 Weimar

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23254180 - 99423 Weimar

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23254180 - 99423 Weimar

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 23254180 - 99423 Weimar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar
E-Mail: weimar@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com