Weimar

Kapitalanlage in der historischen Altstadt von Weimar

CODE DU BIEN: 24254256

PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 184 m^2 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 232 m^2

CODE DU BIEN: 24254256 - 99423 Weimar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24254256 - 99423 Weimar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24254256
Surface habitable	ca. 184 m²
Année de construction	1840

Prix d'achat	750.000 EUR
Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 278 m²
Espace locatif	ca. 510 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 24254256 - 99423 Weimar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 24254256 - 99423 Weimar

La propriété

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

CODE DU BIEN: 24254256 - 99423 Weimar

La propriété

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

VON POLL FINANCE | VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT | VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/weimar

CODE DU BIEN: 24254256 - 99423 Weimar

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 24254256 - 99423 Weimar

Une première impression

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus 3 Gebäudeteilen, in direkter Altstadtlage von Weimar. Das 1840 erbaute Gebäude bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 232 m² eine Wohnfläche von ca. 184 m² und eine gewerblich genutzte Fläche von 278 m². Im Erdgeschoss befinden sich ein Ladengeschäft und allgemeine Arbeitsräume. Im 1. Obergeschoss befinden sich Büro- und Personalräume sowie eine Wohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche. Im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss befindet sich eine Maisonettewohnung mit ca. 120 m² Wfl. Die beiden Wohnungen sind derzeit vermietet, das eigengenutzte Ladenlokal wird in Kürze leer gezogen. Das Gebäude weißt einen Modernisierungsstau auf und erfordert entsprechend der zukünftigen Nutzung einen Umbau der Räume. Ein Gebäudeteil entspricht nicht dem Baujahr 1840 und wurde erst später errichtet. Dieser Teil ist erweiterungsfähig und kann um zwei weitere Geschosse aufgestockt werden. Insgesamt stellt sich das Wohn- und Geschäftshaus als attraktive Immobilie mit großem Potenzial dar. Die Kombination aus Gewerbe und Wohnen macht das Objekt zu einer interessanten Kapitalanlage inmitten der lebendigen Stadt Weimar. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein einzigartiges Stück Weimarer Geschichte zu erwerben und gleichzeitig von einer lukrativen Rendite zu profitieren. Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor. Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus Weimar

CODE DU BIEN: 24254256 - 99423 Weimar

Détails des commodités

Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus 3 Gebäudeteilen
Grst.: 232 m²
Wohnfläche: ca.: 184 m²
Gewerbefläche: ca. 278 m²
EG: Ladenlokal, Arbeitsräume
1.OG: Büro- und Personalräume, Wohnung mit 64 m²
2.OG und DG: Maisonett Wohnung
Modernisirungsstau
Erweiterungspotential eines Gebäudeteils um 2 weitere Etagen

CODE DU BIEN: 24254256 - 99423 Weimar

Tout sur l'emplacement

Lage und Verkehrsanbindung: Die zentrale in Mitten der Altstadt von Weimar verfügt über eine hervorragende Anbindung und ermöglicht es, alle wichtigen Einrichtungen bequem zu Fuß zu erreichen. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut, so dass andere Stadtteile schnell und einfach erreicht werden können. Die Autobahnauffahrten zur A4 und A71 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was das Gebiet auch für Pendler attraktiv macht. Bildungseinrichtungen: In der Nähe der Eigentumswohnungen befinden sich zahlreiche Schulen und Kindergärten, die den Bedarf von Familien abdecken. Die Jenaplan-Gemeinschaftsschule und das Goethegymnasium sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch die Kita am Goethepark befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet Familien mit kleinen Kindern eine praktische und qualitativ hochwertige Betreuungsmöglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten: in direkte Lage zum Gebäde befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermarkt, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und andere Einzelhandelsgeschäfte. Neben diesen praktischen Aspekten bietet der Standort mit seinen charmanten und historischen Straßen eine angenehme Atmosphäre, die ein ideales Umfeld für Sie als Anleger oder Eigennutzer.

CODE DU BIEN: 24254256 - 99423 Weimar

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24254256 - 99423 Weimar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dominik Köhler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com