

Weimar

gepflegtes Mehrfamilienhaus in der Nordvorstadt von Weimar

Objektnummer: 26254232



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 487 m² • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 26254232 - 99423 Weimar

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

Objektnummer: 26254232 - 99423 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	26254232
Wohnfläche	ca. 487 m ²
Baujahr	1909
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.370.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 487 m ²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26254232 - 99423 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	101.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.12.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 26254232 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 26254232 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Persönlich • Digital • Ausgezeichnet

Die passende Immobilie
schneller finden und
erfolgreich kaufen.



Jetzt informieren

Jederzeit informiert
über die Wertentwicklung
der eigenen Immobilie/n.



Online bewerten

Immobilienverkauf mit
mehr Transparenz,
Komfort und Erfolg.



Immobilien finden

Die optimale
Finanzierungslösung
für die Wunschimmobilie.



Finanzierung prüfen

www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 26254232 - 99423 Weimar

Die Immobilie



Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:
T.: 03643 - 46 86 58 6

Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | weimar@von-poll.com



Objektnummer: 26254232 - 99423 Weimar

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und vollvermietete Studentenhaus präsentiert sich als attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Nutzungskonzept. Das Mehrparteienhaus verfügt über insgesamt fünf Geschosse inklusive Untergeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 487 m² auf einem ca. 300 m² großen Grundstück.

Die Immobilie ist auf die Vermietung an Studenten und Auszubildende ausgerichtet. Die einzelnen Etagen sind funktional gegliedert und bieten jeweils gut vermietbare Zimmerstrukturen mit gemeinschaftlich nutzbaren Küchen- und Sanitäreinheiten. Ergänzt wird das Angebot durch ein langfristig vermietetes Dachstudio sowie ein wohnlich ausgebautes Untergeschoss.

Die jährliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 78.444,- € p. a.. Die Mietnebenkosten, unter anderem für Grundsteuer, Wasser und Müllentsorgung, belaufen sich auf ca. 9.448 € p. a.. Für Bewirtschaftungskosten wie Bürokosten und Verwalterhonorar fallen ca. 9.081 € p. a. an.

Das Haus verbindet den Charakter eines klassischen Altbaus mit zahlreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre. Besonders hervorzuheben sind die erneuerte Dacheindeckung mit ausgebautem Dachstudio, denkmalgerechte Holzfenster, moderne technische Ausstattung, voll möblierte Zimmer sowie hochwertig gestaltete Außenanlagen.

Dieses vollvermietete Studentenhaus vereint historischen Charme, eine durchdachte Nutzung als Zimmervermietung und zahlreiche Modernisierungen der vergangenen Jahre. Die funktionale Grundrissstruktur, die umfassende Möblierung, die gepflegten Außenanlagen und die nachhaltige Vermietbarkeit machen die Immobilie besonders attraktiv für Kapitalanleger, die ein etabliertes Wohnkonzept mit laufenden Mieteinnahmen suchen.

Objektnummer: 26254232 - 99423 Weimar

Ausstattung und Details

Ausstattung – Highlights

Vollvermietetes Studentenhaus mit stabiler Vermietungssituation

Ca. 487 m² Wohnfläche

Ca. 300 m² Grundstücksfläche

Nettokaltmiete 78.444,- € p. a.

Fünf Geschosse inklusive wohnlich ausgebautem Untergeschoss

Dach 1996 erneuert und Dachstudio ausgebaut

Dachstudio mit ca. 45,2 m², langfristig vermietet

Großes Dachflächenfenster im Dachstudio 2023 erneuert

Hochwertig erneuerte Haus- und Terrassentür Ende 2023

Dachrinnen, Ortgänge und Fallrohre 2023 erneuert

Außenanstrich 2023 erneuert

Denkmalgerechte Holzfenster in den Wohnungen erneuert

Parkettböden in Zimmern und Fluren

Helle Fliesen in Küchen, Bädern und WCs

Fast alle Zimmer in den letzten fünf Jahren neu möbliert

Moderne 4K-Fernseher in nahezu allen Zimmern

Voll ausgestattete Küchen auf den Etagen

Bäder mit Dusche oder Badewanne mit Dusche sowie Waschtrockner

Separate WCs in den letzten vier Jahren erneuert

Internetanschluss und WLAN-Router auf jeder Etage

Gasbrennwertthermen auf jeder Etage, jünger als fünf Jahre

Brandrauchmelder in allen Räumen

Moderne Briefkastenanlage

Hochwertiger Zaun, Eingangstor und elektrisches Schiebetor

Zwei zum Haus gehörende Stellplätze

Gepflasterte Wege und gepflegte Vorgartengestaltung

Gemeinschaftlich nutzbare Holzterrasse mit Bestuhlung

Kleiner Garten zur Nutzung durch die Bewohner

Objektnummer: 26254232 - 99423 Weimar

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen, urbanen Wohnlage mit klassischer Altbaubebauung und angenehmem Straßenbild. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, begrünten Innen- und Vorgartenbereichen sowie einer für Studenten und Auszubildende besonders attraktiven Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, gastronomische Angebote sowie Dienstleister befinden sich je nach Mikrolage in gut erreichbarer Umgebung. Die Struktur des Hauses eignet sich hervorragend für junge Mieter, die eine praktische Wohnlösung mit guter Erreichbarkeit von Ausbildungsstätten, Hochschulen, Innenstadtbereichen oder Arbeitgebern suchen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die innerstädtische Lage als sehr vorteilhaft einzuschätzen. Öffentliche Verkehrsmittel, Fahrradwege und die Anbindung an das umliegende Straßennetz ermöglichen eine flexible Mobilität. Auch für Bewohner ohne eigenes Fahrzeug bietet die Lage damit gute Voraussetzungen. Zusätzlich gehören zwei Stellplätze zum Haus, die über ein elektrisches Schiebetor erschlossen werden.

Objektnummer: 26254232 - 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