Naumburg

immeuble de placement entièrement loué

CODE DU BIEN: 24254139



PRIX D'ACHAT: 270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 276 m^2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 581 m^2

CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

- 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: 24254139 - 06618 Naumburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24254139
Surface habitable	ca. 276 m²
Année de construction	1898
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	270.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 330 m²
Espace locatif	ca. 276 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.09.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	149.7 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

La propriété





CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

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

CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

La propriété





CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

La propriété

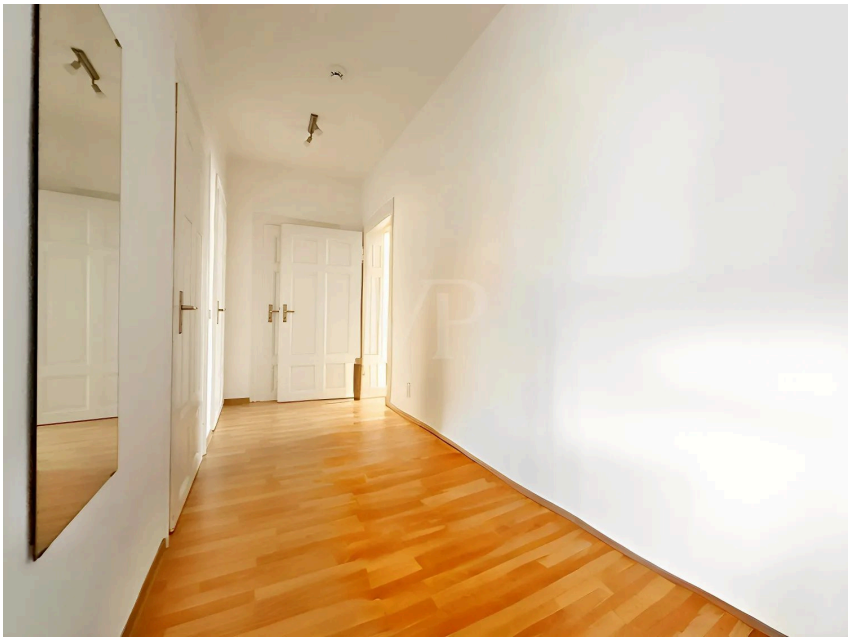




CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

La propriété





CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

La propriété





CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

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: 24254139 - 06618 Naumburg

La propriété





CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

La propriété



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: 24254139 - 06618 Naumburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

Une première impression

À vendre : cette solide maison de ville de 1898, située à Naumburg an der Saale, ville classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle comprend cinq appartements d'une surface habitable totale d'environ 276 m² et se trouve sur un terrain d'environ 581 m². Entièrement rénovée entre 1994 et 1996, la maison est en excellent état. Actuellement louée, elle est idéale pour les investisseurs. Elle est équipée d'un chauffage central au gaz naturel. Les combles ont été entièrement isolés, avec une isolation renforcée au niveau de la charpente et des alcôves. La maison dispose d'un sous-sol complet. Les appartements sont tous en bon état et bien entretenus, et offrent des plans bien conçus. Les trois plus grands appartements bénéficient chacun d'un WC séparé. Tous les appartements sont équipés de parquet stratifié et de cuisines aménagées. La maison présente une structure solide et des finitions de qualité, à la fois simples et soignées. Le jardin situé à l'arrière est accessible à tous les locataires, et le garage, également à l'arrière, est loué à un locataire extérieur pour une longue durée. Les appartements, situés au rez-de-chaussée et à l'étage, disposent tous deux d'un balcon. Les espaces verts entourant la maison sont bien entretenus et confèrent à la propriété un aspect attrayant. Le loyer net annuel s'élève à 22 572 € (novembre 2025). Le bien a été reloué pour la dernière fois en novembre 2025. D'importantes rénovations réalisées entre 1994 et 1996, ainsi que des modernisations ultérieures, offrent aux investisseurs une opportunité intéressante d'investir dans un bien rentable. Des travaux d'entretien sont à prévoir au sous-sol et le drainage de l'allée est nécessaire. Toutes les images ont été générées par IA et présentent l'état du bien (partiellement) sans mobilier afin de préserver la vie privée des locataires ; de ce fait, certaines imperfections visuelles peuvent être visibles. Si vous êtes intéressé(e), veuillez nous envoyer une demande écrite, accompagnée de vos coordonnées complètes, via le formulaire de contact. L'équipe VON POLL Immobilier de Weimar

CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

Détails des commodités

Solides Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage
Baujahr 1898
Sanierung 1994-1996
5 Wohneinheiten, voll vermietet
letzte Mieterhöhung November 2025
EG: 4 Zimmer, Wohnfläche 97 m² (Balkon)
OG: 2 Zimmer, Wohnfläche 67,3 m² (Balkon)
OG: 1 Zimmer, Wohnfläche 28,3 m²
DG: 2 Zimmer, Wohnfläche 58,8 m²
DG: 1 Zimmer, Wohnfläche 24,2 m²
1 Garage, vermietet
Jahresnettomiete: 22.572,00 €
Zentralheizung Erdgas
Energieeffizienzklasse E - 149,7 kWh/ (m²*a)
voll unterkellert
Abstellraum für Fahrräder und Geräte
Garten zur Allgemeinnutzung
Bilder sind KI-generiert

CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

Tout sur l'emplacement

Naumburg an der Saale, idyllisch gelegen im südlichsten Teil Sachsen-Anhalts im Burgenlandkreis, ist ein wahres Juwel. Die Stadt erstreckt sich malerisch entlang der Flüsse Saale und Unstrut und bietet eine bezaubernde Landschaft, die nur etwa 50 km südlich von Leipzig und Halle sowie 40 km östlich von Jena entfernt liegt. Diese zentrale Lage macht Naumburg zu einem idealen Wohnort für diejenigen, die Ruhe und Natur schätzen, aber dennoch die Nähe zu größeren Städten genießen möchten.

Die historische Altstadt von Naumburg ist ein Highlight für jeden Besucher. Das mittelalterliche Flair wird durch das prächtige Rathaus, das Stadtmuseum „Hohe Lilie“ und den beeindruckenden Marktplatz mit seinen mächtigen alten Häusern vermittelt. Diese Bauwerke sind von einem grünen Ring umgeben, der zahlreiche Parks und Grünanlagen umfasst und das Stadtbild unverwechselbar macht.

Ein kulturelles Wahrzeichen der Stadt ist der Naumburger Dom, der als Weltkulturerbe in die Liste der UNESCO aufgenommen wurde. Der Dom ist bekannt für seine reiche Ausgestaltung, zu der auch die berühmten, mannshohen Stifterfiguren gehören. Die bekannteste Figur ist wohl die der Naumburger Uta, die neben ihrem Ehemann Eckehardt in Stein verewigt ist.

Naumburg bietet das ganze Jahr über zahlreiche kulturelle Veranstaltungen. Das Kirsch-Fest ist ein besonderes Highlight, das über mehrere Tage hinweg gefeiert wird und zahlreiche Besucher anzieht. Ebenfalls erwähnenswert ist das Winzer-Fest, bei dem die Gäste den regionalen Saale-Unstrut-Wein in den malerischen Höfen der lokalen Winzer verkosten können. Diese Feste tragen erheblich zur lebendigen und traditionsreichen Atmosphäre der Stadt bei.

Für die tägliche Mobilität und Reisen bietet Naumburg hervorragende Verkehrsanbindungen. Der gut ausgestattete Bahnhof ermöglicht eine komfortable Anbindung an die ICE-Trassen, wodurch Städte wie Erfurt und Halle in regelmäßigen, gut getakteten Abständen schnell erreichbar sind. Zudem ist die Stadt hervorragend an das Autobahnnetz angebunden, was eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit mit dem Auto garantiert.

Naumburg ist nicht nur ein Ort von historischer und kultureller Bedeutung, sondern bietet auch eine hohe Lebensqualität in einer bezaubernden Umgebung. Ob historische Architektur, kulturelle Veranstaltungen oder die Schönheit der umliegenden Landschaft – Naumburg an der Saale vereint all dies auf eindrucksvolle Weise und bietet somit einen idealen Lebensraum für Bewohner, die das Besondere suchen.

CODE DU BIEN: 24254139 - 06618 Naumburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 149.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24254139 - 06618 Naumburg

Contact

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

Dominik Köhler

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com