Naumburg

Πλήρως ενοικιασμένο επενδυτικό ακίνητο

Αριθμός ακινήτου: 24254139



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 270.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 276 m^2 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 581 m^2

Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24254139
Επιφάνεια	ca. 276 m²
Έτος κατασκευής	1898
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	270.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 330 m²
Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 276 m²
Έπιπλα	Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	13.09.2028
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	149.7 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1996

Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Το ακίνητο

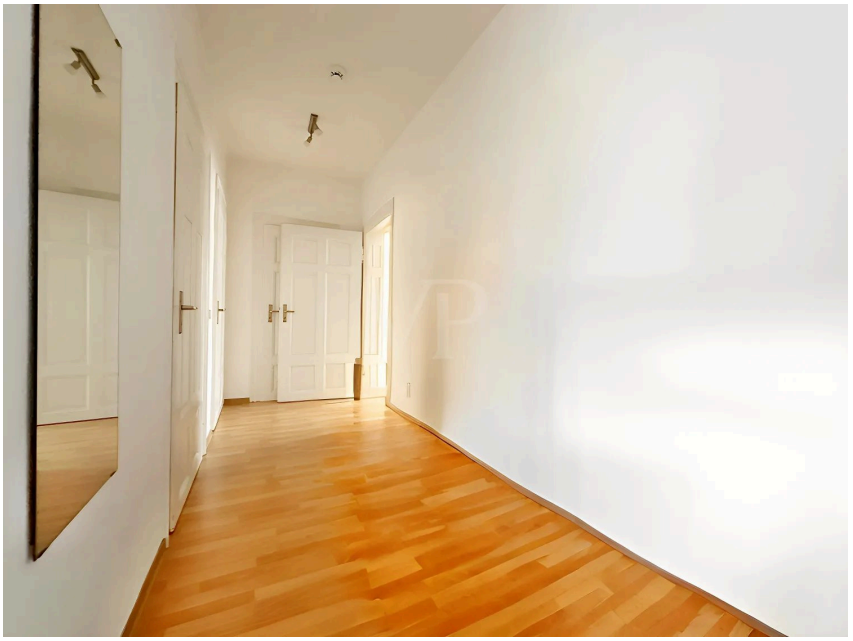




Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Το ακίνητο

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



Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται αυτή η συμπαγής πολυκατοικία, χτισμένη το 1898, στην πόλη Naumburg an der Saale, η οποία αποτελεί Μνημείο Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO. Η κατοικία αποτελείται από πέντε διαμερίσματα με συνολική επιφάνεια περίπου 276 τ.μ. και βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 581 τ.μ. Ανακαινισμένη εκτενώς μεταξύ 1994 και 1996, η κατοικία βρίσκεται σε άριστη κατάσταση. Είναι ιδανική για επενδυτές, καθώς είναι πλήρως ενοικιασμένη. Η κατοικία διαθέτει κεντρική θέρμανση με φυσικό αέριο. Η σοφίτα έχει πλήρως μονωθεί με δοκούς και επιπλέον μόνωση στις εσοχές. Η κατοικία διαθέτει πλήρες υπόγειο. Όλα τα διαμερίσματα είναι σε καλή, καλοδιατηρημένη κατάσταση και προσφέρουν καλοσχεδιασμένες κατόψεις. Τα τρία μεγαλύτερα διαμερίσματα διαθέτουν επιπλέον τουαλέτα επισκεπτών. Όλα τα διαμερίσματα είναι εξοπλισμένα με laminate δάπεδα και εντοιχισμένες κουζίνες. Η κατοικία διαθέτει συμπαγή κατασκευή με απλά αλλά υψηλής ποιότητας εξαρτήματα και εξοπλισμό. Ο κήπος πίσω από την κατοικία είναι διαθέσιμος για χρήση από όλους τους ενοικιαστές και το γκαράζ στο πίσω μέρος ενοικιάζεται σε εξωτερικό ενοικιαστή μακροπρόθεσμα. Και τα δύο διαμερίσματα στο ισόγειο και στον επάνω όροφο διαθέτουν επίσης μπαλκόνια. Οι χώροι γύρω από το σπίτι είναι καλοδιατηρημένοι και προσδίδουν στο ακίνητο μια ελκυστική εμφάνιση. Το ετήσιο καθαρό ενοίκιο είναι 22.572 € (από τον Νοέμβριο του 2025). Το ακίνητο ενοικιάστηκε τελευταία φορά τον Νοέμβριο του 2025. Εκτεταμένες ανακαινίσεις μεταξύ 1994 και 1996, μαζί με περαιτέρω εκσυγχρονισμούς, προσφέρουν στους επενδυτές μια ενδιαφέρουσα ευκαιρία να επενδύσουν σε ένα κερδοφόρο ακίνητο. Υπάρχει κάποια αναβολή συντήρησης στο υπόγειο και απαιτούνται εργασίες αποστράγγισης για την είσοδο. Όλες οι εικόνες δημιουργήθηκαν με τεχνητή νοημοσύνη και δείχνουν την κατάσταση του ακινήτου (μερικώς) χωρίς έπιπλα για την προστασία της ιδιωτικότητας των ενοικιαστών. Επομένως, ενδέχεται να είναι ορατές ορισμένες οπτικές ατέλειες. Εάν ενδιαφέρεστε, στείλτε μας ένα γραπτό αίτημα με τα πλήρη στοιχεία επικοινωνίας σας μέσω της φόρμας επικοινωνίας που παρέχεται. Η ομάδα ακινήτων VON POLL από τη Βαϊμάρη.

Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 24254139 - 06618 Naumburg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Dominik Köhler

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com