Naumburg

# Teljesen kiadó befektetési ingatlan

*VP azonosító: 24254139*




VÉTELÁR: 270.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 276 m² • FÖLDTERÜLET: 581 m²

VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24254139 |
| Hasznos lakótér | ca. 276 m² |
| Építés éve | 1898 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 270.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Részleges Felújított |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 330 m² |
| Bérelheto terület | ca. 276 m² |
| Felszereltség | Erkély |

VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifűtés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 13.09.2028 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 149.7 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1996 |

VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Az ingatlan



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*

VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Az ingatlan

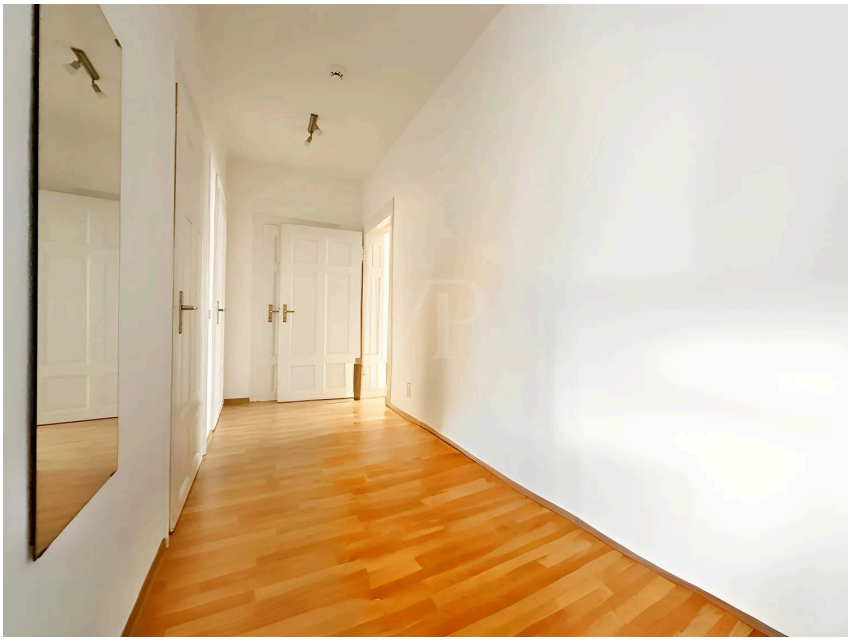




VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Az ingatlan



VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Az ingatlan

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



VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Az ingatlan



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*

VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Az ingatlan



VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Az elso benyomás

Eladó ez a masszív, 1898-ban épült többlakásos ház az UNESCO Világörökség részét képezo Naumburg an der Saale városában. A ház öt apartmanból áll, összesen körülbelül 276 m² lakóterülettel, és egy körülbelül 581 m²-es telken fekszik. Az 1994 és 1996 között teljes köruen felújított ház kiváló állapotban van. Ideális befektetok számára, mivel teljes mértékben kiadó. A házban földgázzal muködo központi futés található. A padlás teljesen szigetelt, szarufákkal és a fülkékben további szigeteléssel. A ház teljes pincével rendelkezik. A lakások mindegyike jó, karbantartott állapotban van, és jól megtervezett alaprajzokkal rendelkezik. A három nagyobb lakáshoz egy-egy vendégmosdó tartozik. Minden apartman laminált padlóval és beépített konyhával felszerelt. A ház masszív szerkezettel, egyszeru, mégis kiváló minoségu berendezésekkel és felszerelésekkel büszkélkedhet. A ház mögötti kert minden bérlo számára rendelkezésre áll, a hátsó garázst pedig hosszú távra külso bérlonek adják bérbe. A földszinten és az emeleten található lakásokhoz erkély is tartozik. A házat körülvevo terület jól karbantartott, és vonzó megjelenést kölcsönöz az ingatlannak. Az éves nettó bérleti díj 22 572 euró (2025. novemberi állapot szerint). Az ingatlant utoljára 2025 novemberében adták újra bérbe. Az 1994 és 1996 között végzett átfogó felújítások, valamint a további modernizációk érdekes lehetoséget kínálnak a befektetoknek egy jövedelmezo ingatlanba való befektetésre. Az alagsorban elhalasztott karbantartási munkálatok vannak, és a kocsifelhajtóhoz vízelvezetési munkálatokra van szükség. Minden kép mesterséges intelligencia által generált, és az ingatlan állapotát (részben) bútorok nélkül mutatja a bérlok magánéletének védelme érdekében; ezért elofordulhatnak vizuális hibák. Ha érdeklodik, kérjük, küldjön nekünk írásos érdeklodést a teljes elérhetoségeivel a megadott kapcsolatfelvételi urlapon keresztül. Az Ön VON POLL Ingatlancsapata Weimarból

VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24254139 - 06618 Naumburg

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dominik Köhler

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com