Naumburg

Immobile di investimento completamente affittato

Codice oggetto: 24254139



PREZZO D'ACQUISTO: 270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 276 m^2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 581 m^2

Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24254139
Superficie netta	ca. 276 m²
Anno di costruzione	1898
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	270.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 330 m²
Superficie affittabile	ca. 276 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.09.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	149.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

La proprietà





Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

La proprietà



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

Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

La proprietà





Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

La proprietà

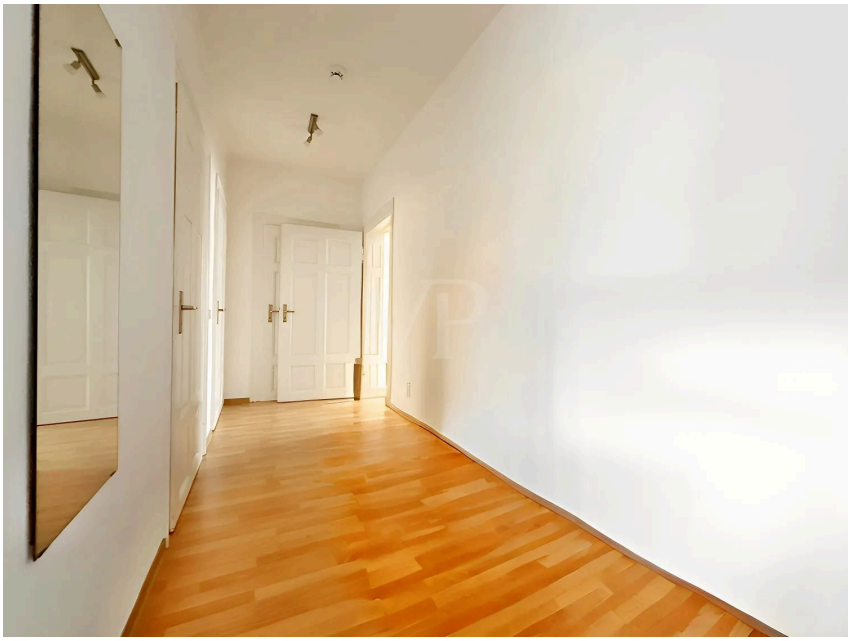




Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

La proprietà





Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

La proprietà





Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

La proprietà

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



Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

La proprietà





Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

La proprietà



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

Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

La proprietà



Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

Una prima impressione

Questa solida casa plurifamiliare, costruita nel 1898, è in vendita nella città di Naumburg an der Saale, patrimonio mondiale dell'UNESCO. La casa è composta da cinque appartamenti con una superficie abitabile totale di circa 276 m² e sorge su un terreno di circa 581 m². Ampiamente ristrutturata tra il 1994 e il 1996, la casa è in ottime condizioni. È ideale per investitori in quanto è completamente affittata. La casa è dotata di riscaldamento centralizzato a gas naturale. La soffitta è stata completamente isolata con travi a vista e isolamento aggiuntivo nelle nicchie. La casa dispone di un seminterrato completo. Gli appartamenti sono tutti in buone condizioni e ben tenuti e offrono planimetrie ben progettate. I tre appartamenti più grandi dispongono ciascuno di un bagno per gli ospiti aggiuntivo. Tutti gli appartamenti sono dotati di pavimenti in laminato e cucine componibili. La casa vanta una struttura solida con finiture semplici ma di alta qualità. Il giardino sul retro della casa è a disposizione di tutti gli inquilini, mentre il garage sul retro è affittato a lungo termine a un inquilino esterno. Sia gli appartamenti al piano terra che quelli al piano superiore dispongono di balconi. Il terreno circostante la casa è ben curato e conferisce all'immobile un aspetto gradevole. Il canone di locazione annuo netto è di 22.572 euro (a novembre 2025). L'immobile è stato riaffittato l'ultima volta a novembre 2025. Ampie ristrutturazioni tra il 1994 e il 1996, insieme ad ulteriori ammodernamenti, offrono agli investitori un'interessante opportunità di investimento in un immobile redditizio. Sono previsti lavori di manutenzione differita nel seminterrato e sono necessari lavori di drenaggio per il vialetto d'accesso. Tutte le immagini sono state generate dall'intelligenza artificiale e mostrano le condizioni dell'immobile (parzialmente) senza arredi per proteggere la privacy degli inquilini; pertanto, potrebbero essere visibili alcune imperfezioni visive. Se siete interessati, vi preghiamo di inviarci una richiesta scritta con i vostri dati di contatto completi tramite il modulo di contatto apposito. Il vostro team immobiliare VON POLL di Weimar

Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24254139 - 06618 Naumburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dominik Köhler

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com