Weimar

gepflegtes Mehrfamilienhaus in der Nordvorstadt von Weimar

Objektnummer: 26254232



KAUFPREIS: 1.370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 487 m^2 • GRUNDSTÜCK: 300 m^2

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 m²
Baujahr	1909
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.370.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 487 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26254232 - 99423 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	101.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.12.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	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



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