

Exposé

Wohnung in Weimar

**Top-Investment in Weimar: neu sanierte 2-Raum-
Wohnung mit 5,3% Rendite – Faktor 19**



Objekt-Nr. OM-422129

Wohnung

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:
MMK Projekt und Verwaltungs GmbH

Bruno Apitz Straße 2c
99427 Weimar
Thüringen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Baujahr | 1995 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen | 4 | Schlafzimmer | 1 |
| Zimmer | 2,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 57,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Fernwärme | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 301 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Investment-Highlights auf einen Blick

Hier stimmen die Zahlen: Sichern Sie sich eine inflationsgeschützte Sachwertanlage in der Kulturstadt Weimar.

- Attraktive Rendite: Bruttoanfangsrendite von 5,30 % – ein Spitzenwert im aktuellen Marktumfeld. Die EK-Rendite beträgt grandiose 9,8%
- Kaufpreisfaktor 19: Günstiger Einstieg für eine vollständig sanierte Immobilie.
- Kein Investitionsstau: Das Objekt ist frisch saniert ("Erstbezug nach Sanierung").
- Voll ausgestattet & separat vermietet: Die Mieteinnahmen setzen sich transparent aus Wohnung, neuer Einbauküche und Tiefgaragenstellplatz zusammen.
- Sofortige Einnahmen: Verkauf inklusive geprüftem Mietvertrag – Sie kaufen mit Mieteinnahmen ab Tag 1.

Sorgenfrei investieren: Das "Rundum-Sorglos-Paket"

Zum Verkauf steht eine Eigentumswohnung in einer gepflegten Anlage aus dem Baujahr 1995, die durch eine umfassende Sanierung auf einen modernen Neubaustandard gehoben wurde. Für Sie als Investor bedeutet dies: Keine Renovierungskosten und keine Leerstandsrisiken in absehbarer Zukunft.

Die ca. 57 m² große 2-Raum-Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch einen effizienten Grundriss, der eine dauerhafte Vermietbarkeit garantiert. Das Wohnzimmer mit Südbalkon bietet hohe Wohnqualität. Ein entscheidender wertsteigernder Faktor ist die bereits installierte, neue Einbauküche sowie der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz, der in der Parkplatz-Situation vor Ort ein starkes Vermietungsargument darstellt.

Ein Kellerabteil (ca. 8 m²) und gemeinschaftliche Einrichtungen wie der Fahrradraum sowie die Grünflächen runden das Angebot ab.

Der Kaufpreis enthält bereits den Tiefgaragenplatz sowie die Küche.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Zahlen & Fakten (Wirtschaftlichkeit)

Kaltmiete Wohnung 600,00 €

Miete Stellplatz 60,00 €

Miete Einbauküche 60,00 €

Gesamtmieter (Netto-Kalt) 720,00 €

zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 250,00 €

Gesamtmieter (Warm) 970,00 €

Kennzahlen für Ihr Investment

- Jahresnettokaltmiete: 8.640,00 € (720 € x 12 Monate)

- Kaufpreis: 165.000,00 €
- Brutto-Mietrendite: 5,30 %
- Vervielfältiger (Faktor): 18,9

Energie: Verbrauchsausweis liegt vor, Sehr guter Wert von 70,9 kWh (B) inkl. Warmwasser.

Fazit: Durch die Kombination aus Faktor 18, der frischen Sanierung und dem bereits geprüften Mietvertrag erwerben Sie hier ein "Plug & Play"-Investment, das keinen zusätzlichen Arbeitsaufwand erfordert.

Lage

Weimar-Schöndorf: Der Standort für langfristige Mieterbindung

Die Lage verbindet hohe Lebensqualität mit perfekter Infrastruktur – ideal für Berufspendler und Paare.

Top Anbindung: In nur 12 Minuten per Bus ins Weimarer Zentrum; schnelle PKW-Anbindung nach Erfurt, Jena und zur A4.

Versorgung: REWE, Apotheke und Dienstleister befinden sich in direkter Laufnähe.

Erholungswert: Der direkt angrenzende Wald sorgt für eine hohe Wohnzufriedenheit und lange Mietdauern.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 70,93 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Außenbereich

Exposé - Galerie



Außenbereich



Außenbereich



Garage

Exposé - Galerie



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

