



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Top Kapitalanlage

Ihr Immobilien Partner!



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-TB-75218

Büroeinheit mit Terrasse & 2 Stellplätzen vielseitig nutzbar z.B Co-Working, Rendite Kapitalanleger

Eckdaten

Kaufpreis

197.000,00 €

Kaufpreis pro m²

1.628,10 €

Provision

3,57% vom notariell vereinbarten Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	121,0 m²
Grundstücksfläche	3.835,0 m²
Gesamtfläche	121,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Sauna	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.06.1929
Energiekennwert	76.7 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	19.06.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer guten Wohngegend in Weimar, bekannt für deren kulturelle und historische Bedeutung.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung finden Sie eine Vielzahl nützlicher Annehmlichkeiten. Für den alltäglichen Einkauf stehen Ihnen Supermärkte, Biohof und andere Großmärkte in der Nähe zur Verfügung.

Die Bushaltestelle Lindenberg ist direkt über die Straße zu erreichen und bietet hervorragende Anbindung an den Nahverkehr, sodass Sie problemlos das Stadtzentrum und andere Stadtteile von Weimar erreichen.

Im Webicht können Sie praktisch direkt vor der Haustür die Natur genießen.

Kinder haben durch die nahegelegenen Spielplätze und Schulen ebenfalls ideale Rahmenbedingungen.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ein angenehmes soziales Umfeld aus. Mit einem Durchschnittsalter von 43 Jahren und einem relativ hohen Anteil an älteren Bewohnern, spiegelt die Gegend eine ruhige und familiäre Atmosphäre wider.

Entdecken Sie die einzigartige Kombination von Lage, guter Infrastruktur und erholsamer, grüner Umgebung, die diese Wohnung so besonders macht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Ideal für Kapitalanleger eröffnet sich hier ein interessantes Potenzial:

*** Nutzung als klassische Büroeinheit mit Vermietung an Architekten, Dienstleister oder kleine Unternehmen.**

*** Entwicklung eines Co-Working-Konzepts, bei dem einzelne Räume oder Arbeitsplätze flexibel und tagesweise vermietet werden. Ein Investor könnte selbst ein bis zwei Räume für die eigene Tätigkeit nutzen und die restlichen Flächen rentabel vermieten.**

Die erzielbare Miete liegt bei ca. 9–10 €/m², was ein solides Renditepotenzial bietet. In Kombination mit der guten Anbindung an die Innenstadt, das Industriegebiet Süßenborn, den Standort Jena sowie das nahegelegene Atrium Weimar mit Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, stellt diese Immobilie eine attraktive Anlagechance dar.

Beispielrechnung für die Kapitalanlage:

Kaufpreis: 232.000 €

Gesamtfläche: 121 m²

9 €/m² ? ca. 1.089 € monatlich / 13.068 € jährlich

10 €/m² ? ca. 1.210 € monatlich / 14.520 € jährlich

Bruttorendite:

bei 9 €/m²: ca. 5,63 %

bei 10 €/m²: ca. 6,26 %

Damit liegt die Immobilie in einem attraktiven Renditebereich, insbesondere, wenn ein Co-Working-Konzept oder eine Mischvermietung umgesetzt wird, bei der sich durch Tagespauschalen oder flexible Vermietung oft höhere Einnahmen erzielen lassen.

Beschreibung:

Diese Büroeinheit aus dem Baujahr 1995 bietet auf insgesamt 121 m² im Souterrain eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche in attraktiver Lage von Weimar. Durch die Bauweise im Untergeschoss bleibt die Fläche im Sommer angenehm kühl und ist im Winter gut temperiert – ein Vorteil für eine angenehme Arbeitsumgebung.

Der Hauptraum mit ca. 27 m² überzeugt durch große Südfenster mit viel Tageslicht sowie den direkten Zugang zur Terrasse mit Blick ins Grüne. Ein weiterer Besprechungsraum von ca. 25 m² sowie mehrere zweckmäßige Arbeitsräume eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die vorhandene Küche ist nicht komplett funktionsfähig, entspricht auch nicht mehr heutigen Standards und kann modernisiert oder entfernt werden.

Ein großzügiges Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein Abstellraum runden die funktionale Ausstattung ab. Zwei Außenstellplätze in unmittelbarer Nähe und die Bushaltestelle direkt vor der Tür gewährleisten eine sehr gute Erreichbarkeit.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Gebäude ist in Massivbauweise, entsprechend den statischen Erfordernissen, sowie aller einschlägigen DIN-Normen und Vorschriften von 1994 erstellt worden.

Die komplette Baubeschreibung der Baufirma entnehmen Sie bitte der Anlage im Exposé.

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und der Baubeschreibung. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Insbesondere übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der angegebenen Maße und der Flächenangaben!

Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin begeistern.

Schicken Sie uns dazu bitte bei Ihrer Anfrage IMMER Ihre VOLLSTÄNDIGE ADRESSE und RUFNUMMER.

Sie interessieren sich für diese oder eine andere Immobilie aus unserem Angebot, möchten weiter ins Detail gehen oder haben Fragen zur Finanzierung?

Sie haben ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Wir helfen Ihnen in Sachen Immobilien mit Rat und Tat. Als deutschlandweit agierendes Unternehmen können wir Sie in allen Fragen zur Immobilie unterstützen.

FALC Immobilien – Ihr innovativer Immobilienmakler – auf allen relevanten Portalen treu unserem Motto: FALC Immobilien - Einfach mehr!

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Braun

<https://www.falcimmo.de/immobilienangebote.html>

FALC Immobilien Weimar | Über der Nonnenwiese 1 | 99428 Weimar

Tel. Büro: +49 3643 498 87 12

Hotline.: 0177-573 26 36

FALC Zentrale Auskunft Mo – So 6.00-22.00 : 0800 / 646 0 646 kostenlos

E-Mail: thomas.braun@falcimmo.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

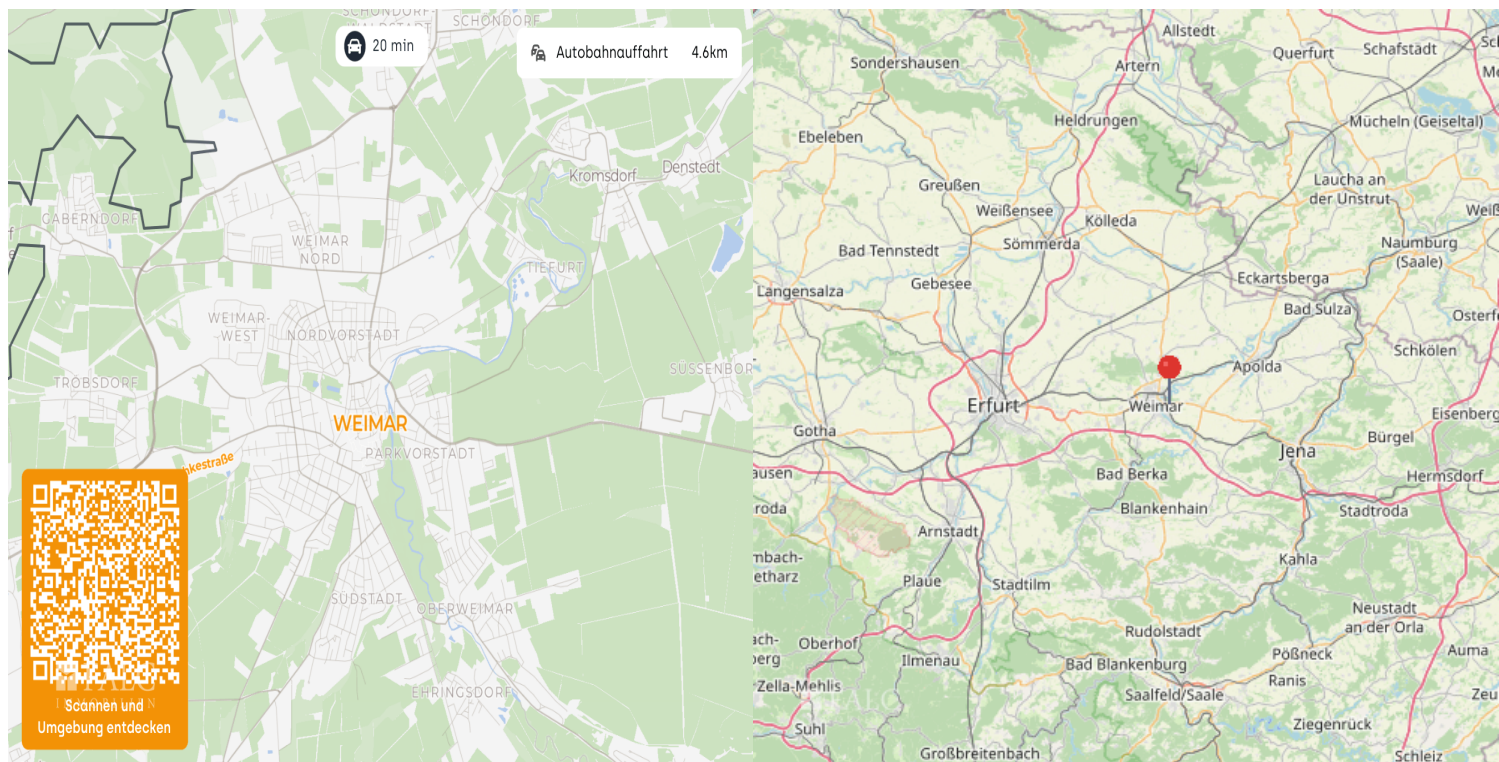
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

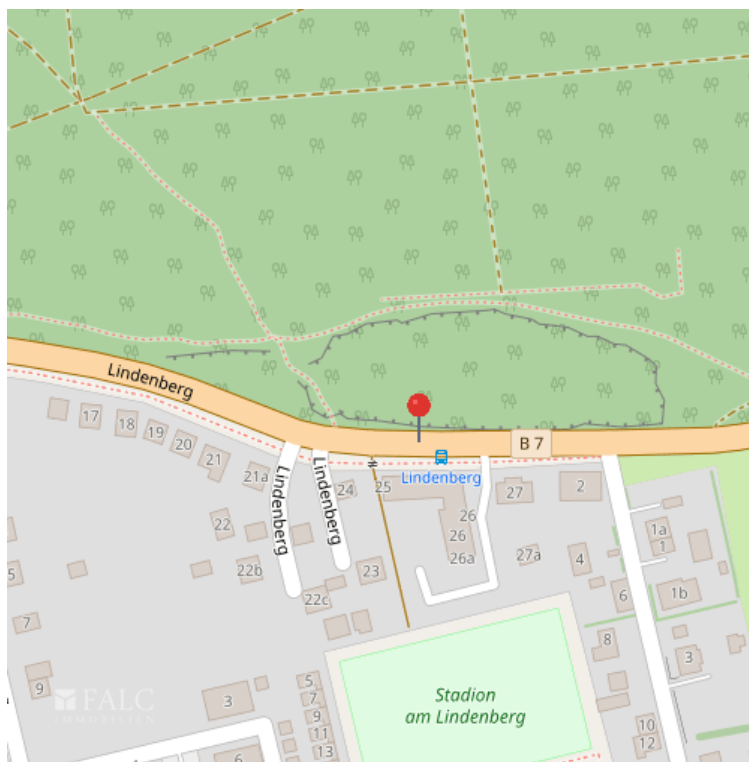
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)