

Naumburg

# Historisches Flair und Moderne Ausstattung

Objektnummer: 24254215



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 997.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 375 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.920 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24254215
Wohnfläche	ca. 375 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1876

Kaufpreis	997.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 626 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Die Immobilie



### Die *optimale* Finanzierungs- lösung 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](http://www.von-poll.com/weimar)



Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Die Immobilie



**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



Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Die Immobilie



### 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](http://www.von-poll.com/weimar)



Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Die Immobilie



### **Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.**



#### **Vorteile rund um den Verkäuferservice:**

- Beispielhafte Simulation des gesamten Verkaufsprozesses mit eigener Immobilie
- Aktive und/oder passive Teilnahme am gesamten Verkaufsprozess gemeinsam mit dem Makler
- Bequeme digitale Dokumentenübermittlung
- Einfache Exposé-Abstimmung und -freigabe
- Individuelle Auswahl der Vermarktungsmaßnahmen
- Überblick über den Vermarktungsfortschritt in Echtzeit



Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Die Immobilie



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

Professionell,  
ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive**  
und **professionelle** Marktpreis-  
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN | Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | weimar@von-poll.com

[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)

Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Ein erster Eindruck

Historisches Flair und Moderne Ausstattung vereint. Zum Verkauf steht diese eindrucksvolle Villa im neugotischen Stil aus dem Jahre 1876, die durch ihre einzigartige Eleganz und ihre hochwertige Ausstattung besticht. Mit einer Wohnfläche gesamt ca. 375 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.920 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet sie großzügigen Raum. Sie bietet Ihnen die Möglichkeit von 3 separaten Einheiten oder unter einem Dach zu wohnen und zu arbeiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einheit mit 3 Räumen, Küche, Diele, Bad und einer großzügigen Terrasse. Außerdem gibt es eine kleine Einliegerwohnung im Erdgeschoss und darüberliegend Hobby- oder Arbeitsräume. Im Obergeschoss befindet sich ebenfalls eine Wohneinheit mit 5 Räumen, 1 Bad, 1 Küche und der Zugang zum Dachboden, welcher bei Bedarf zu zusätzlichem Wohnraum ausgebaut werden kann. Die Villa wurde zwischen 2014 und 2020 umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. Dabei wurde die großzügige Struktur beibehalten. Der historische Garten wurde sorgfältig restauriert und teils als Park, teils als Naturgarten angelegt. Das Grundstück verfügt über einen alten Baumbestand, welcher unter anderem eine ca. 300 Jahre alte Eiche beherbergt. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich eine große, erhöhte Terrasse, welche sich von der Hausdiele und der gr. Küche erschließt und zum Verweilen im Freien einlädt. Das Anwesen mit seinen original erhaltenen Elementen in Kombination mit modernem Komfort macht dieses Haus zu einem ganz besonderen Juwel der Baukultur. Die Villa besticht durch ihre einzigartige Mischung aus historischem Charme und zeitgemäßem Komfort und lädt ein, in eine andere Zeit einzutauchen. In diesem gepflegten und stilvollen Ambiente finden Sie die perfekte Balance zwischen Tradition und Moderne. Wenn Sie eine Immobilie mit Geschichte und Charakter suchen, dann ist diese neugotische Villa mit ihren hochwertigen Details und dem liebevoll angelegten Garten genau das Richtige für Sie. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese einzigartige Immobilie persönlich zu erleben!



Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Ausstattung und Details

Villa im neogotischem Still umfassende Sanierung von 2014 bis 2020

Baujahr 1876

Wohnfläche ca. 375 m<sup>2</sup>

Grst. 1.920 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss

- mögliche separate Etage mit Diele, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer mit Bad, 2 Wohnräume und Terrasse

- seitliche Einliegerwohnung mit Diele, Wohnraum, Bad und WC

Obergeschoss

- mögliche separate Etage mit Diele, Bad, Küche, 5 Wohnräume, Zugang zum Dachgeschoss mit 1 Badezimmer

- auf halber Etage, 2 Hobby- Arbeitsräume, Abstellfläche und ein WC

- vollunterkellert

- PKW Stellplatz vor dem Haus und am unteren Ende des Grundstücks zusätzliche mögliche PKW- Stellplätze

Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 24254215 - 06618 Naumburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar  
E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)