

Erfurt – Johannesvorstadt

# Solide vermietete Etagenwohnung mit Balkon und Tageslichtbadezimmer

Objektnummer: 24124122



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



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

KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Auf einen Blick

|               |                          |             |   |
|---------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 24124122                 | Kaufpreis   | 175.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 79,51 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Etage         | 2                        | Nutzfläche  | ca. 7 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer        | 3                        | Ausstattung | Balkon  |
| Badezimmer    | 1                        |             |   |
| Baujahr       | 1900                     |             |   |

Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch     | 150.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.03.2029     | Energie-Effizienzklasse | E                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Die Immobilie





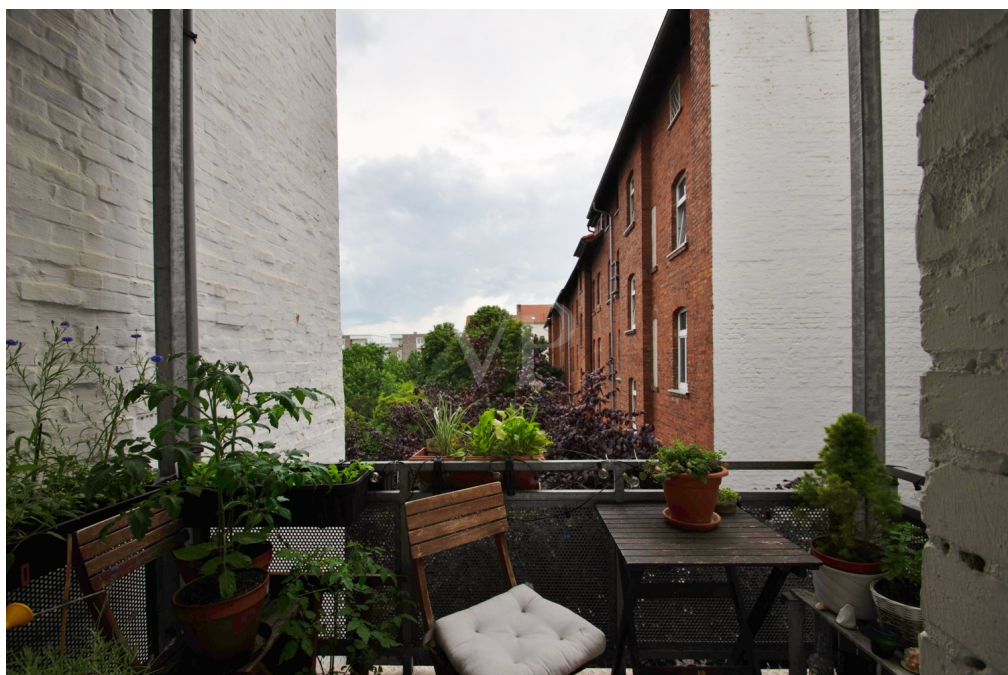
Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Die Immobilie

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPAWEIT VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

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

Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Ein erster Eindruck

\*Solide vermietete Etagenwohnung mit Balkon und Tageslichtbadezimmer\* Willkommen in dieser charmanten Altbauwohnung, die ihren historischen Charme mit modernem Wohnkomfort vereint. Das 1900 erbaute Gebäude wurde im Jahr 1998 umfassend saniert. Zusätzlich wurde 2023 eine neue Gaszentralheizung installiert, die für eine bessere Energieeffizienz und niedrigere Verbrauchskosten sorgt. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre großzügige und gut durchdachte Raumaufteilung. Die drei Zimmer bieten ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Das Tageslichtbadezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, die nach einem langen Tag zu einem entspannenden Bad einlädt. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung ist seit Juli 2020 zuverlässig vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte im November 2022. Die nicht umlegbaren Kosten betragen ca. 68,- € pro Monat. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: <https://von-poll.com/tour/erfurt/CIBa>

Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Ausstattung und Details

- + Bj. 1900
- + Sanierung 1998
- + 2023 neue Gaszentralheizung
- + 3 Zimmer
- + zweites Obergeschoss
- + Balkon in Ostausrichtung
- + Tageslichtbadezimmer
- + Gäste-WC
- + Kellerabteil
- + Innenhof mit Fahrradstellplätzen
- + vermietet seit 07/2020
- + letzte Mieterhöhung 11/2022
- + nicht umlegbare Kosten ca. 68,- €/Monat

**Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt**

## Alles zum Standort

Die Johannesvorstadt liegt nordöstlich der Altstadt und zählt zu den geschichtsträchtigsten Stadtteilen Erfurts. Hier ist eine dichte Bebauung von Gründerzeithäusern von der Altstadt Richtung Magdeburger Allee gegeben. Die Nähe zur Altstadt und zum Hauptbahnhof macht die Johannesvorstadt zu einem beliebten Wohnviertel für Studierende, Pendelnde und kulturinteressierte Einwohner. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es den Bewohnern, bequem die gesamte Stadt zu erkunden. Aufgrund der Nähe zur Fachhochschule besteht auch die Möglichkeit, die Wohnungen als Wohngemeinschaft für Studierende anbieten.

Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.



Objektnummer: 24124122 - 99086 Erfurt – Johannesvorstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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