

Erfurt – Löbervorstadt

# Charmante 2-Zimmer-Hochparterrewohnung mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24124121



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



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

**KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

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

Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24124121
Wohnfläche	ca. 50,67 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1890

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## 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: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Ein erster Eindruck

\*2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Balkon, Einbauküche und Blick ins Grüne\*  
Diese bezugsfreie Hochparterrewohnung befindet sich in einem repräsentativen Altbau aus dem Jahr 1890. Das Gebäude wurde im Jahr 1997 umfassend saniert und liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Die Wohnfläche von 55 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei großzügige Zimmer, die offene Küche mit Einbauküche sowie das innenliegende Badezimmer mit Badewanne. Das Highlight der Wohnung ist der Balkon in Nord-Ostausrichtung mit direktem Blick ins Grüne. Die gesamte Wohnung ist mit Laminatfußboden ausgestattet, der für eine warme und angenehme Atmosphäre sorgt. Ein separates Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Im Innenhof stehen Fahrradstellplätze zur Verfügung, sodass Sie Ihr Fahrrad sicher und bequem abstellen können. Die Wohnung kann direkt nach dem Kauf bezogen werden. Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Wohnraum und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: <https://von-poll.com/tour/erfurt/GCmS>

Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Ausstattung und Details

- + Bj. 1890
- + Sanierung 1997
- + Hochparterre
- + 2 Zimmer
- + Balkon in Nord-Ostausrichtung
- + Laminatfußboden
- + Einbauküche
- + innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- + Fahrradstellplätze im Innenhof
- + separates Kellerabteil
- + Eigentümergemeinschaft mit 10 WE
- + bezugsfrei ab sofort

Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Alles zum Standort

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Genießen Sie die Vorzüge der Stadt, während Sie in Ihrem ruhigen Zuhause entspannen. Die Löbervorstadt präsentiert sich als eine der begehrtesten Wohngegenden in Erfurt und vereint historischen Charme mit modernem Stadtleben. Diese exklusive Nachbarschaft ist bekannt für ihre idyllischen Straßen, historische Architektur und die Nähe zu allen Annehmlichkeiten der Stadt. Die Löbervorstadt erstreckt sich südlich des Stadtzentrums von Erfurt und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus. Mit erstklassiger Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen ist diese Wohngegend perfekt für Familien, Berufstätige und Kulturbegeisterte. Die ruhige Atmosphäre, die Nähe zur Natur und die gleichzeitige Erreichbarkeit des urbanen Lebens machen diese Gegend zu einem idealen Wohnort.

Objektnummer: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24124121 - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## 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)