

Erfurt – Frienstedt

# Vermietete Etagenwohnung mit Südbalkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24124113



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

KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

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

Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24124113	Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1994	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## 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: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## Ein erster Eindruck

\*Solide vermietete Etagenwohnung mit Tageslichtbadezimmer und Tiefgaragenstellplatz\*  
Diese charmante Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1994 befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist Teil einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 38 Wohneinheiten. Die Wohnung bietet auf ca. 53 m<sup>2</sup> eine gemütliche Atmosphäre mit zwei Zimmern. Ein Highlight ist das Tageslichtbadezimmer, welches mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet ist, ideal für erholsame Stunden nach einem langen Tag. Der Wohnbereich und die Schlafzimmer sind mit einem pflegeleichten Laminatfußboden ausgelegt, der eine warme Atmosphäre schafft und zugleich leicht zu reinigen ist. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und somit Sonnenstunden und einen herrlichen Blick in die Umgebung bietet. Weiterhin zählt zu der Wohnung ein Duplexparker in der Tiefgarage sowie ein Kellerabteil. Des Weiteren befindet sich im Haus ein Waschkeller mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Fahrradkeller, der von den Hausbewohnern genutzt werden kann. Das Mietverhältnis besteht seit Januar 2022 und bietet Mietsteigerungspotenzial. Die monatlichen nicht umlegbaren Kosten belaufen sich auf ca. 78,- €. Dank einer sehr soliden Instandhaltungsrücklage wird die Offerte zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. HIER GEHT'S ZUM 360°-RUNDGANG: <https://von-poll.com/tour/erfurt/2Pv3>

Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## Ausstattung und Details

- + Bj. 1994
- + 2019 Sanierung Duplexparker
- + erstes Obergeschoss
- + 2 Zimmer
- + Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- + Laminatfußboden
- + Balkon in Südausrichtung
- + Duplexparker in Tiefgarage
- + Kellerabteil
- + Waschkeller mit Waschmaschinenanschluss
- + Fahrradkeller
- + Eigentümergemeinschaft à 38 Wohneinheiten
- + ca. 78,- €/Monat nicht umlegbare Kosten
- + kein Instandhaltungsstau
- + solide vermietet

Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## Alles zum Standort

Erfurt-Frienstedt liegt im Südwesten der Landeshauptstadt Erfurt. Die Lage zeichnet sich durch eine Mischung aus ländlicher Atmosphäre und guter städtischer Anbindung aus. Die Landschaft rund um Frienstedt ist geprägt von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern. Die Umgebung bietet daher gute Möglichkeiten für Spaziergänge und erholsame Naturerlebnisse. Die Autobahn A71 sowie die B7 verlaufen in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Anbindung an andere Städte in Thüringen. Zudem ist der Stadtteil durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen. In Frienstedt selbst finden sich einige Wohngebiete sowie kleinere Geschäfte und Dienstleister. Auch ein evangelischer Kindergarten ist vorhanden, was den Stadtteil für Familien attraktiv macht. Insgesamt bietet Erfurt-Frienstedt seinen Bewohnern eine ruhige und naturnahe Wohngegend mit guter Anbindung an die Stadt Erfurt und die umliegenden Regionen.

Objektnummer: 24124113 - 99092 Erfurt – Frienstedt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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: 24124113 - 99092 Erfurt – Friedenstedt

## 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)