

Erfurt

# Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit Mietsteigerungspotential!

Objektnummer: 24124007



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 577 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 395 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

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

Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24124007	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 577 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1913	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.11.2023	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE ERFURT | BENJAMIN JESCH  
BENJAMIN.JESCH@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0162 - 62 457 42



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## 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: 24124007 - 99085 Erfurt

## Ein erster Eindruck

Das stilvoll und sehr attraktiv wirkende 4 - geschossige Haus wurde in Massivbauweise errichtet. Es ist voll unterkellert und zeichnet sich durch eine sehr schöne Fassadengliederung aus. Es wurde umfassend saniert, wobei der bauliche Zustand mit insgesamt gut zu bewerten ist. Die Wohnungen zeichnen sich durch gute Grundrisslösungen aus, sie sind lichtdurchflutet, sonnig und freundlich. Die Vermietbarkeit ist als dauerhaft gut zu bewerten. Es besteht somit ein nicht unbeträchtliches Anpassungs bzw. Mietsteigerungspotential. Energetische Vorteile: Energetisch ist das Objekt für Vermieter ebenfalls sehr attraktiv, da es per Fernwärme geheizt wird. Weitere Vermarktungsvorteile: Abgeschlossenheitserklärung für alle Wohneinheiten liegt vor, so dass die Wohnungen auch einzeln verkauft werden könnten. Die letzte Mieterhöhung für alle Mieter erfolgte 2017. Das Potenzial für eine Mieterhöhung liegt bei sofortig möglichen 15 %. Damit wäre kurzfristig eine Jahreskaltmiete von 51.156,60 € realisierbar.

Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Ausstattung und Details

- + Baujahr 1913
- + modernisiert
- + Mietsteigerungspotential
- + letzte Mieterhöhung 2017
- + vollvermietet
- + vollunterkellert
- + Abgeschlossenheitserklärung für alle WE
- + Fernwärme
- + Balkonanlage

Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Alles zum Standort

Die Krämpfervorstadt wurde durch umfassende Sanierungs- und Projektmaßnahmen neu gestaltet und formiert, sodass dieser Stadtteil immer höhere Beliebtheit genießt. Durch zahlreiche Schulen, Bildungstagesstätten und der Erfurter Fachhochschule, zieht dieser Stadtteil hauptsächlich junge Menschen an. Der Stadtteil ist überwiegend von liebevoll sanierten Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Nähe zu der historischen und beliebten Altstadt, mit seinen vielen Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten ist ein weiterer Punkt der großen Beliebtheit. Die Krämpfervorstadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, alles ist bequem per Bus, Bahn und dem Auto zu erreichen



Objektnummer: 24124007 - 99085 Erfurt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2023. Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24124007 - 99085 Erfurt

## 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)