

Erfurt – Löbervorstadt

Stilvolle Altbauwohnung im Dichterviertel

Objektnummer: 24124134b



BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

Diskrete Vermarktung

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,08 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

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

Objektnummer: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24124134b	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112,08 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 11 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	1900		

Objektnummer: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	31.05.2033	Endenergie- verbrauch	142.10 kWh/m ² a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Objektnummer: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Ein erster Eindruck

Entdecken Sie diese stilvolle Altbauwohnung, die im Jahr 1900 erbaut wurde und durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen sowie eine geplante energetische Modernisierung einen einzigartigen Mix aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort bietet. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und besticht durch eine gelungene Raumaufteilung. Das helle Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie dem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während ein zusätzliches Gäste-WC den Wohnkomfort erhöht. Zusätzlichen Stauraum bieten eine kleine Abstellkammer außerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil im Untergeschoss. Der Fahrradkeller steht allen Bewohnern zur Verfügung und rundet das Angebot ab. Die Wohnung ist derzeit mit über 10€/m² vermietet. Mit der beliebten Lage und dem durchdachten Wohnkonzept ist sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Option. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) befindet sich aktuell in Gründung. Mit Verkauf gewährt der Verkäufer einen Zuschuss von 10.000€ zur Instandhaltungsrücklage.

Objektnummer: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Ausstattung und Details

- + Bj. 1900
- + 2000 Sanierung (Heizungsanlage, Elektrik, Wasserleitungen etc.)
- + 2024/2025 energetische Renovierung (Dämmung Dachgeschoss, Kellergeschoss & Rückwand, Ausbau Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung)
- + WEG-Neugründung
- + Zuschuss zur Instandhaltungsrücklage durch Verkäufer à 10.000€
- + erstes Obergeschoss
- + Balkonanlage in Westausrichtung
- + Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- + Gäste-WC
- + doppelt verglaste Holzfenster
- + Abstellkammer außerhalb der Wohnung und Kellerabteil
- + Fahrradkeller
- + vermietet

Objektnummer: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Alles zum Standort

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: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 142.10 kwh/(m²*a). 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: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7 Erfurt
E-Mail: erfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com