

Erfurt – Löbervorstadt

# Gemütliche 4-Zimmer-Altbauwohnung im Dichterviertel

Property ID: 24124134d



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

**PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112,08 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24124134d - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24124134d - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## At a glance

Property ID	24124134d
Living Space	ca. 112,08 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1900

Purchase Price	419.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 11 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 24124134d - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	142.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.05.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 24124134d - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## The property





Property ID: 24124134d - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## The property



Property ID: 24124134d - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





Property ID: 24124134d - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## A first impression

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€/m<sup>2</sup> 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.



Property ID: 24124134d - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Details of amenities

- + 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

Property ID: 24124134d - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## All about the location

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.

Property ID: 24124134d - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 142.10 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.

Property ID: 24124134d - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)