

Erfurt – Löbervorstadt

Stilvolle Altbauwohnung im Dichterviertel

Número de propiedad: 24124134b



BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

Diskrete Vermarktung

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 112,08 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

De un vistazo

Número de propiedad	24124134b	Precio de compra	379.000 EUR
Superficie habitable	ca. 112,08 m ²	Piso	Piso
Piso	1	Modernización / Rehabilitación	2024
Habitaciones	4	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 11 m ²
Baños	1	Características	WC para invitados, Balcón
Año de construcción	1900		

Número de propiedad: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	31.05.2033	Consumo de energía final	142.10 kWh/m ² a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	E

Número de propiedad: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Número de propiedad: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Detalles de los servicios

- + 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

Número de propiedad: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Motschmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com