



VON POLL
IMMOBILIEN®

Erfurt – Löbervorstadt

Stilvolle Altbauwohnung im Dichterviertel

CODE DU BIEN: 24124134b



VON POLL
IMMOBILIEN®



BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

Diskrete Vermarktung

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,08 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24124134b
Surface habitable	ca. 112,08 m ²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	419.000 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 11 m ²
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	142.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.05.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Une première 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€/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.

CODE DU BIEN: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Détails des commodités

- + 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

CODE DU BIEN: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 142.10 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24124134b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Motschmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com