

Erfurt

# Charmantes 3-Familienhaus in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24124010



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

???? ??????: 679.000 EUR • ??????????: ca. 297,63 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 387 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24124010 - 99089 Erfurt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24124010	???? ???????	679.000 EUR
????????????	ca. 297,63 m <sup>2</sup>	???????	
???? ??????????????	1890	????????????????	
		?? ???????????	
		????????????	
		????????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???? ??????????????	2020
		?????????	???????
		?????????????	
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????

???????? ??????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	44.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.11.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	A
????? ????????????	??????		

??????? ????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ????????



???????? ??????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ?????????



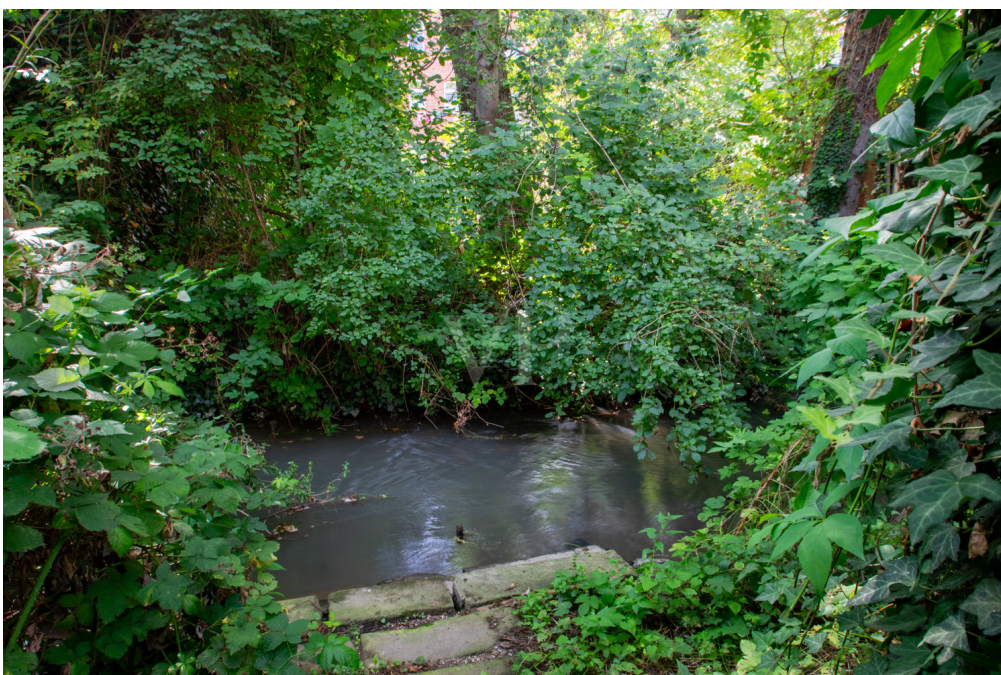
???????? ??????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ?????????





??????? ????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ????????



???????? ????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ????????



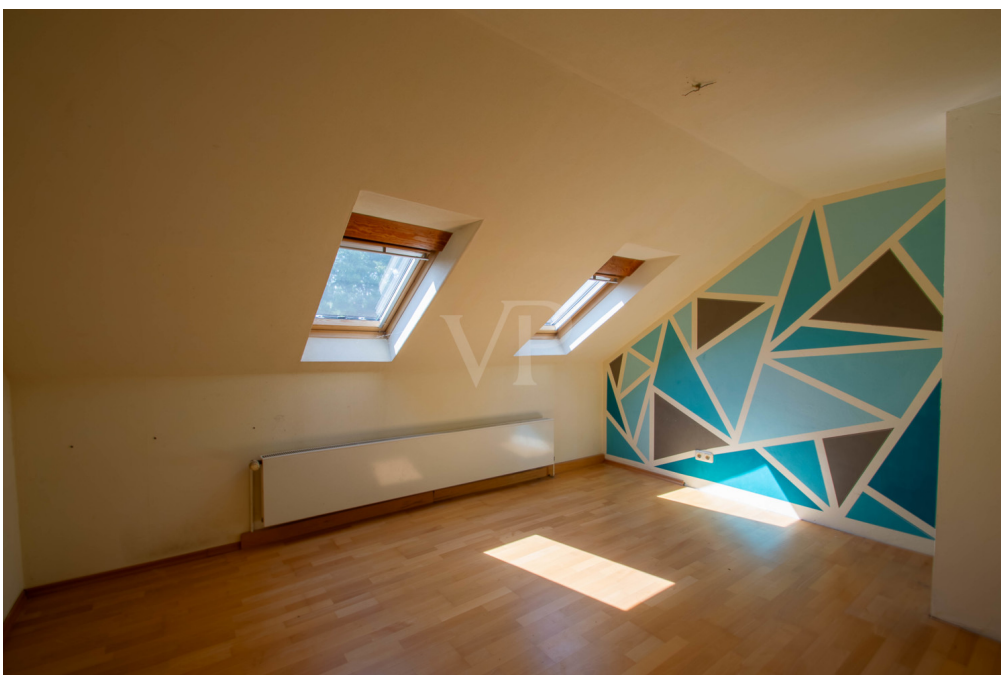
???????? ??????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ??????????



???????? ?????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ?????????



??????? ????????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ????????



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



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





??????? ???????: 24124010 - 99089 Erfurt

?? ????????

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPAWEIT VERNETZT

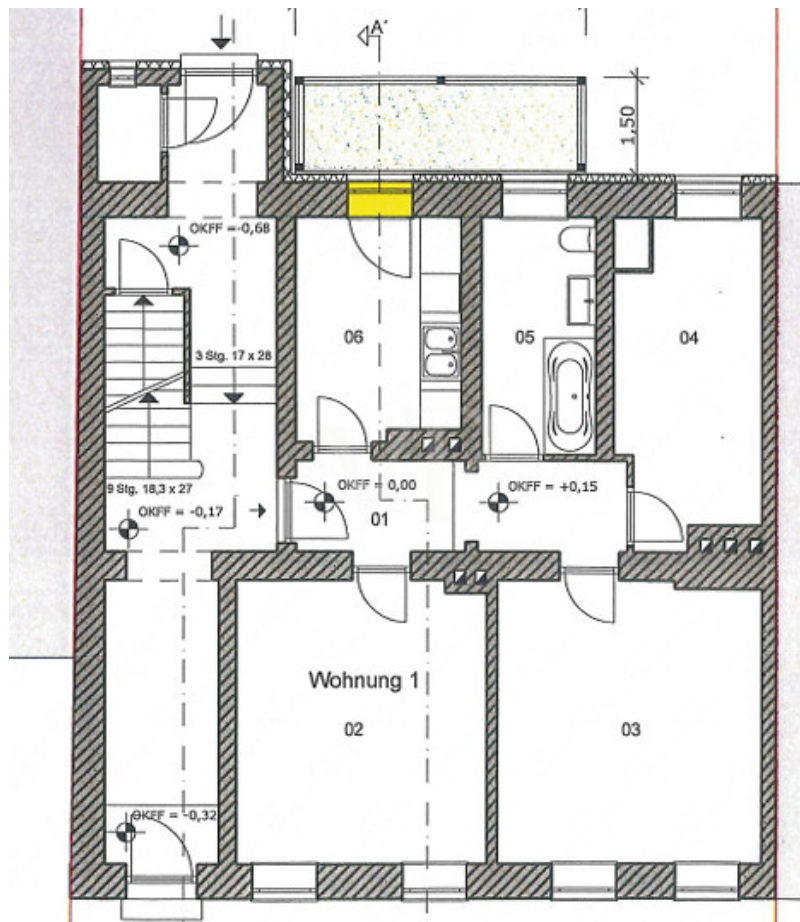


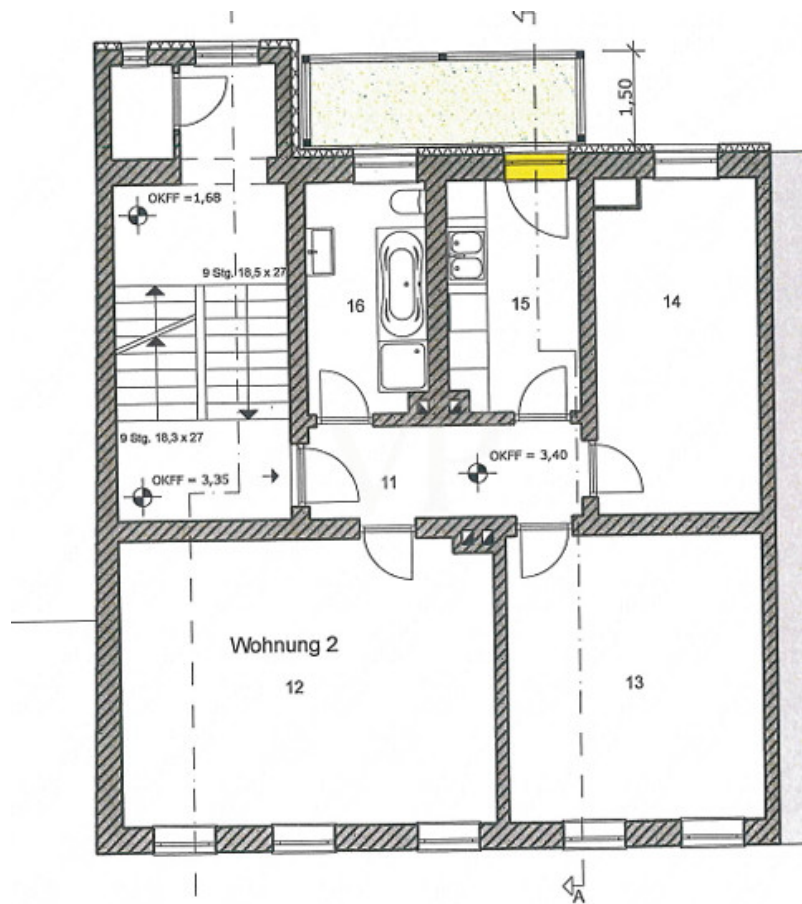
Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

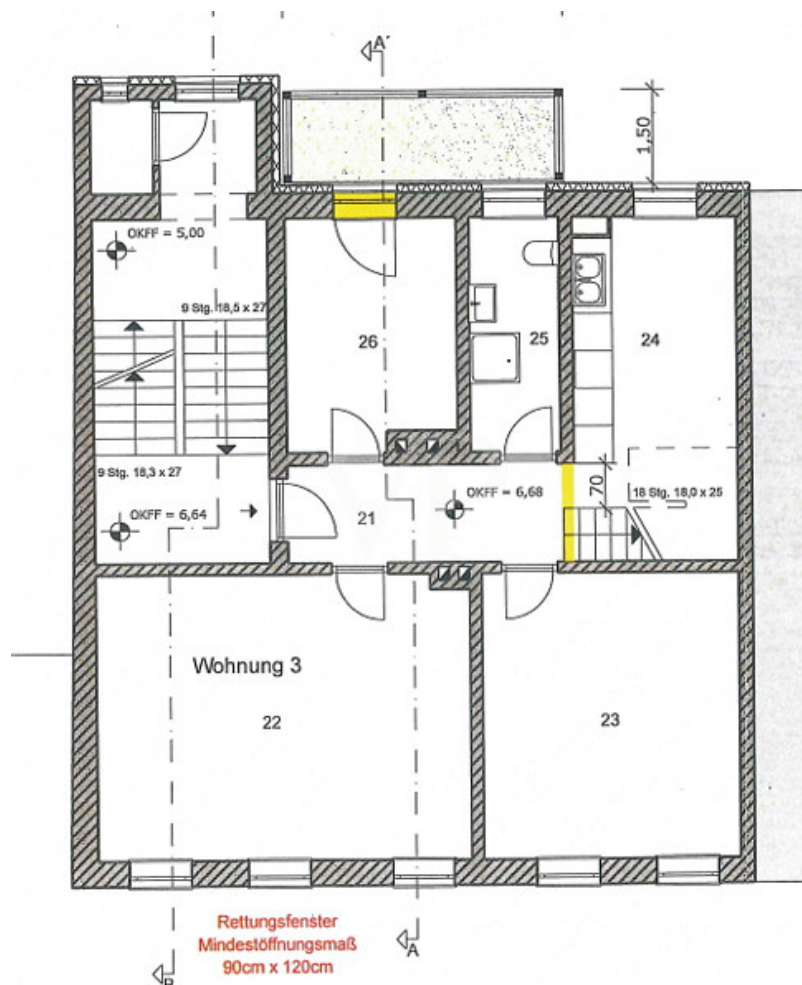
[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)

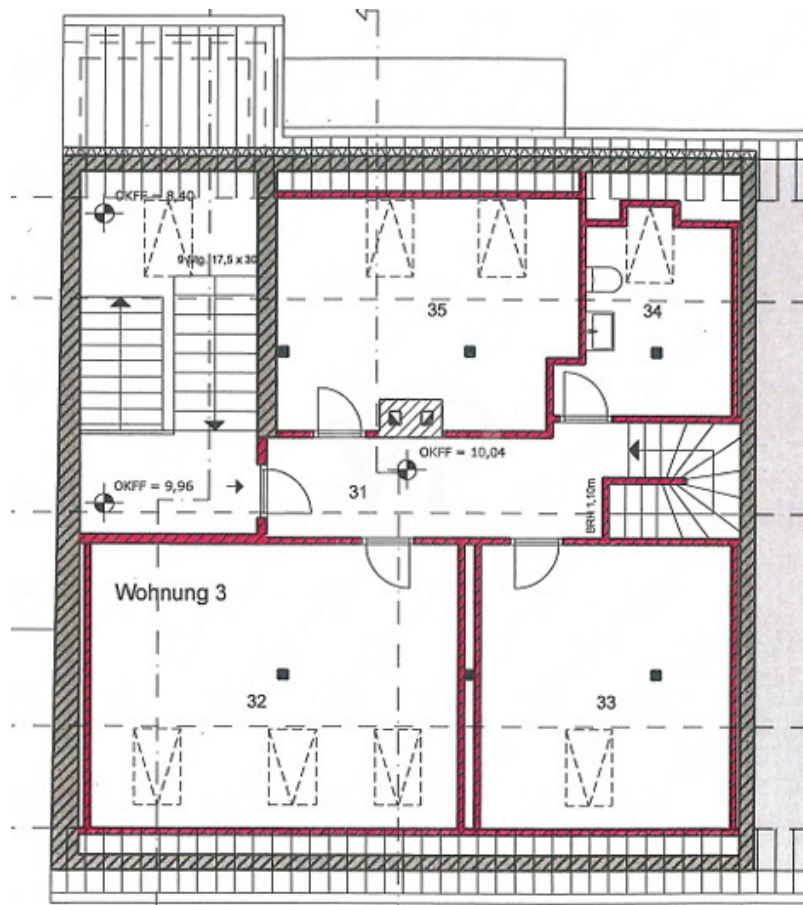
??????? ???????: 24124010 - 99089 Erfurt

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24124010 - 99089 Erfurt

??? ?????? ???????????

Diese charmante Immobilie in ruhiger Lage bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 387 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von ca. 297.63 m<sup>2</sup>. Das Mehrfamilienhaus ist vollständig fertiggestellt und bietet eine Vielzahl an attraktiven Ausstattungsmerkmalen. Das Gebäude ist mit einer 20cm mineralischen Dämmung und hochwerigen Holzfenstern ausgestattet, die für eine optimale Wärmeisolierung sorgt und somit Energiekosten spart. Die Gastherme wurde im Jahr 2018 installiert, was für eine effiziente und zuverlässige Heizung der Immobilie sorgt. Die Wohnung im 1.Obergeschoss wurde hochwertig saniert und verfügt über Fußbodenheizung, Parkett sowie neue Heizkörper. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss wurde bereits im Jahr 2012 saniert. Zusätzlich wurden 2019 die Steigleitungen erneuert, was für eine reibungslose Funktion der Wasser- und Heizungsanlagen sorgt. Darüber hinaus wurde 2021 eine helle innenliegende Treppe mit Stauraum in der Maisonette Wohnung errichtet. Zudem wurde das Bad im Dachgeschoss renoviert und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumgestaltung und die helle Atmosphäre, die durch die großen Fensterfronten erzeugt wird. Das Mehrfamilienhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt zur Vermietung. Die Lage ist zentral und gut angebunden, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen sind. Die Wohneinheit im 2. Obergeschoss präsentiert sich als charmante Maisonette-Wohnung, die über eine Treppe ins Dachgeschoss führt. Momentan steht diese attraktive Maisonette leer und bietet somit die perfekte Gelegenheit für einen Eigennutzer, sich hier ein Zuhause zu schaffen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solides und attraktives Investment, das sowohl langfristig vermietet als auch selbst bewohnt werden kann. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer lohnenswerten Investition für anspruchsvolle Immobilienkäufer.

??????? ???????: 24124010 - 99089 Erfurt

??? ??? ??? ????????????

Nördlich des Petersberg liegt der einwohnerstärkste Stadtbezirk der Stadt, das Andreasviertel. Das Andreasviertel ist vor allem wegen der geschichtsträchtigen Universität und der Nähe zum bekannten Heliosklinikum bei den Einwohnern sehr beliebt. Der idyllische Nordpark mit seinen vielen Freizeit- und Aktivitätsmöglichkeiten bietet für jeden Geschmack etwas. Inmitten der weitläufigen Grünanlagen des Nordparks befindet sich Erfurts -und auch Thüringens - größtes Freibad, das Nordbad. Die Andreasvorstadt zeichnet sich, wie viele andere Erfurter Stadtteile, durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien fahren rund um die Uhr.

??????? ???????: 24124010 - 99089 Erfurt

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 44.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.



???????? ??????????: 24124010 - 99089 Erfurt

????????????? ??????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Florian Motschmann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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