

Erfurt – Brühlervorstadt

Langjährig vermietete 2-Zimmer-Wohnung am Altstadtrand

VP azonosító: 25124116



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 149.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 57,22 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Áttekintés

VP azonosító	25124116
Hasznos lakótér	ca. 57,22 m ²
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1903

Vételár	149.900 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 8 m ²
Bérelhet? terület	ca. 57 m ²
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	119.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.04.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1903

VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Az ingatlan



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Az els? benyomás

Dieses charmante Wohnobjekt befindet sich in einem 1903 erbauten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1998 umfassend saniert wurde. Im Jahr 2022 wurde der Brennwertkessel erneuert, was für eine moderne Heiztechnik und verbesserte Energieeffizienz sorgt. In den letzten Jahren wurde die Fassade umfassend saniert, damit die Wertigkeit der Immobilie erhalten bleibt. Die angebotene Wohnung befindet sich im Hochparterre des Hauses und bietet auf ca. 57 m² zwei gut geschnittene Zimmer, die mit Fliesen und Laminat ausgestattet sind. Die abgebildete Einbauküche gehört zum Inventar der Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss versehen. Zu der Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung ist seit Oktober 2017 vermietet und erzielt eine stabile Mieteinnahme. Da die Mieterin sehr an einer Fortführung des Mietverhältnisses interessiert ist, ist die Wohnung ideal für Kapitalanleger. Die letzte Mieterhöhung erfolgte im März 2024. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten, was das Haus zu einer gut verwalteten und überschaubaren Wohnanlage macht. Die monatliche Hausgeldvorauszahlung enthält eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 27,16€ sowie 61,95€ nicht umlegbare Kosten. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre gute Ausstattung, sondern auch durch die zentrale Lage des Hauses. Die Infrastruktur in der Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Dadurch sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und bequem zu erreichen. HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: <https://von-poll.com/tour/erfurt/iPfd>

VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Részletes felszereltség

- + Bj. 1903
- + 1998 Sanierung
- + 2022 neuer Brennwertkessel
- + 2025 malerische Instandsetzung Treppenhaus
- + Hochparterre
- + 2 Zimmer
- + Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- + Fliesen, Laminat
- + vermietet seit 10/2017
- + letzte Mieterhöhung 03/2024
- + separates Kellerabteil
- + Eigentümergemeinschaft mit 12 Wohneinheiten

VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Motschmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com