

Erfurt – Brühlervorstadt

Langjährig vermietete 2-Zimmer-Wohnung am Altstadtrand

CODE DU BIEN: 25124116



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 149.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57,22 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25124116
Surface habitable	ca. 57,22 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1903

Prix d'achat	149.900 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Espace locatif	ca. 57 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.04.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	119.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1903

CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

La propriété



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Une première impression

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>

CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Détails des commodités

- + 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

CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

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