Erfurt – Krämpfervorstadt

Kurzfristig bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Fahrstuhl am Ringelberg

Objektnummer: 25124123c

KAUFPREIS: 179.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 46,02 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25124123c
Wohnfläche	ca. 46,02 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.12.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	61.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Ein erster Eindruck

Barrierefreie Etagenwohnung mit Westbalkon und Stellplatz auf dem Ringelberg

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2015 erbauten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, Barrierefreiheit und eine durchdachte Raumaufteilung.
Die ca. 46 m² große Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar und bietet ein komfortables Wohnambiente mit hellen Räumen und einem Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Die Warmwasseraufbereitung über die Solarthermie ist umweltfreundlich und kosteneffizient.

Die Fußbodenheizung in Kombination mit dem allergikerfreundlichen Vinylboden sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die dreifach verglasten Fenster sind mit manuellen Rollläden ausgestattet.
Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Stellplatz im Innenhof. Zu den Gemeinschaftsflächen zählen ein gemeinschaftlicher Waschkeller und ein Fahrradraum mit separatem Zugang.

Das Gebäude steht auf einem Erbbaugrundstück der Kirche, weshalb ein jährlicher Zins von 104€ für die Wohnung zu entrichten ist. Die Wohneinheit ist seit August 2021 zuverlässig vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 560€, wovon 45€ für den Stellplatz entfallen.

HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: https://von-poll.com/tour/erfurt/TRjV

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Ausstattung und Details

+ Bj. 2015
+ barrierefrei
+ Solarthermie für Warmwasseraufbereitung
+ Fußbodenheizung
+ 2. Obergeschoss
+ 2 Zimmer
+ Balkon in Westausrichtung
+ Badezimmer mit bodengleicher Dusche
+ 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden
+ Fahrstuhl
+ Stellplatz im Innenhof
+ Waschkeller und separater Kellerraum
+ Fahrradraum
+ Erbbaugrundstück (Zins 104€ p.a.)
+ vermietet seit 08/2021

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Alles zum Standort

Der Ringelberg gehört zu den gefragten Wohnlagen im Osten Erfurts. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine grüne Wohnumgebung aus und ist besonders bei Familien und Senioren beliebt.

Dank der gut ausgebauten Stadtbahnlinie 4 ist die Erfurter Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar – ganz ohne Auto. Auch mit dem PKW besteht über die nahegelegene Bundesstraße B7 eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, sodass alle Dinge des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind. Für Erholung und Freizeit laden umliegende Grünflächen, Spazierwege und Spielplätze zum Verweilen ein.

Trotz der ruhigen, beinahe dörflichen Atmosphäre profitiert der Ringelberg von seiner Nähe zum urbanen Leben der Landeshauptstadt – eine ideale Kombination aus Stadtnähe und Wohnqualität.

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.12.2026.
Endenergiebedarf beträgt 61.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25124123c - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0
E-Mail: erfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com