Erfurt – Krämpfervorstadt

# Hochwertige Maisonettewohnung mit zahlreichen Extras in ruhigem Wohngebiet

***Objektnummer: 24124114***

**KAUFPREIS:** 479.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 111,54 m² • **ZIMMER:** 4.5

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24124114 |
| Wohnfläche | ca. 111,54 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 4.5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1938 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 479.000 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 20 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Befeuerung | Gas | Endenergiebedarf | 58.10 kWh/m²a |
| | | Energie-Effizienzklasse | B |

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Grundrisse

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Ein erster Eindruck

*Hochwertige Maisonettewohnung mit zahlreichen Extras in ruhiger Lage* Willkommen in dieser einladenden Maisonettewohnung, die sich in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1938 befindet, welches im Jahr 2017 umfassend saniert wurde. Mit einem Energieeffizienzhaus-Standard von 115 bietet diese Immobilie nicht nur Komfort, sondern auch eine nachhaltige Wohnlösung. Die Wohnung erstreckt sich über einen Teil des Hochparterres und das erste Obergeschoss und umfasst insgesamt 4,5 Zimmer, was großzügigen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die moderne Einbauküche wurde 2017 installiert und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, bodengleichen Dusche und einem Handtuchheizkörper für zusätzlichen Komfort ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Genießen Sie sonnige Tage auf dem Balkon im Obergeschoss oder entspannen Sie auf der Terrasse mit direktem Zugang zum Gartenanteil. Der Gartenanteil als Sondernutzungsrecht mit offener Terrasse und einem Klettergerüst bietet Raum für Erholung und Spiel im Freien. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen großzügigen Kellerraum, der als Hobbyraum genutzt werden kann, sowie ein kleineres Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Weitere Annehmlichkeiten sind ein Gäste-WC, teilweise Deckenspots sowie eine Videogegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit. Diese charmante Maisonettewohnung ist nach Vereinbarung bezugsfrei und bietet eine ideale Gelegenheit, um das Stadtleben in einer ruhigen Umgebung zu genießen. HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: https://von-poll.com/tour/erfurt/FQwi

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Ausstattung und Details

+ Bj. 1938
+ Sanierung 2017
+ Energieeffizienzhaus 115
+ Maisonettewohnung im Hochparterre und Obergeschoss
+ 4,5 Zimmer
+ Einbauküche (2017)
+ Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper
+ Balkon im Obergeschoss, Terrasse im Hochparterre
+ Gartenanteil mit offener Terrasse und Klettergerüst
+ Fußbodenheizung
+ Parkett, Fliesen in Holzoptik und Bio-Designbelag im Schlafzimmer
+ doppelt verglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Plissees nach Maß
+ Gäste-WC
+ teilweise Deckenspots
+ Waschmaschinenanschluss im Waschkeller
+ Abstellkammer innerhalb der Wohnung
+ großzügiger Kellerraum (ideal als Hobbyraum nutzbar) und zusätzliches, kleineres Kellerabteil
+ Videogegensprechanlage
+ Fahrradstellplätze vor dem Haus
+ kleine Eigentümergemeinschaft
+ bezugsfrei nach Vereinbarung

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Alles zum Standort

Die Krämpfervorstadt in Erfurt ist ein charmantes Wohnviertel, das sich östlich der historischen Altstadt erstreckt. Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen wie die Fachhochschule Erfurt sind fußläufig gut erreichbar. Darüber hinaus bieten zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien. Die Krämpfervorstadt zeichnet sich auch durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Straßenbahnen und Busse ermöglichen eine bequeme Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Stadtteile. Dies erleichtert den Bewohnern den Zugang zu Bildungseinrichtungen, Arbeitsplätzen und Freizeitmöglichkeiten in der gesamten Region. Die Immobilie ist in einer ruhigen Seitenstraße gelegen, sodass ausschließlich Anlieger passieren. Die Parkmöglichkeiten sind ausreichend, sodass Sie komfortabel einen Stellplatz nahe der Wohnung finden können.

**Objektnummer: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Endenergiebedarf beträgt 58.10 kwh/(m²*a). 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: 24124114 - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com