**Erfurt – Andreasvorstadt**

# Hochwertig modernisierte Dachgeschoss-Maisonettewohnung

***Objektnummer: 24124115***

**KAUFPREIS:** 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 100 m² • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**


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

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24124115 |
| Wohnfläche | ca. 100 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1918 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 399.000 EUR |
| Wohnungstyp | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Energieausweis gültig bis | 09.04.2028 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 122.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# 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: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Ein erster Eindruck

*Historische Eleganz trifft auf modernen Komfort* Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem attraktiven Wohngebiet nahe der Altstadt und liegt im dritten und vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1918 und wurde im Jahr 1993 umfassend saniert. Im Jahr 2021 erfolgte eine weitere Modernisierung der Eigentumswohnung, um den Wohnstandard zu erhöhen. Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die im Jahr 2022 eingebaut wurde. Sie bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten für ein komfortables Kocherlebnis. Genießen Sie sonnige Stunden auf dem Südbalkon, der direkt vom Essbereich zugänglich ist und ein herrliches Panorama bietet. Ein Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Galerie, die einen einladenden Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und mit einer Dachterrasse verbunden ist, die einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung ermöglicht. Das Badezimmer bietet höchsten Komfort mit einer freistehenden Badewanne, einer bodengleichen Dusche, einem Handtuchheizkörper und einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Deckenspots sorgen für eine angenehme Beleuchtung, während ein Spiegel- und Waschtischunterschrank für Stauraum sorgen. Eine moderne Luft-Wärmepumpe steht zur Verfügung und kann sowohl für die Heizung als auch als Klimaanlage genutzt werden, um ein angenehmes Raumklima zu gewährleisten. Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Bei Interesse kann in einer nahegelegenen Tiefgarage (Luftlinie 180m) ein Stellplatz à 25.000€ angekauft werden. Die Wohnung ist kurzfristig bezugsfrei und bietet eine ideale Gelegenheit, das Stadtleben in vollen Zügen zu genießen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: https://von-poll.com/tour/erfurt/c3jX

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Ausstattung und Details

+ Bj. 1918
+ Sanierung 1993
+ Modernisierung 2021
+ drittes und viertes Obergeschoss
+ Einbauküche (2022)
+ Südbalkon am Essbereich
+ großzügige Galerie mit Dachterrasse
+ Luft-Wärmepumpe als Klimaanlage nutzbar
+ Fußbodenheizung im Badezimmer
+ Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
+ Deckenspots im Badezimmer sowie Spiegel- und Waschtischunterschrank
+ pflegeleichter Vinylfußboden
+ Abstellkammer und separater Kellerraum
+ Gemeinschaftsgarten
+ kurzfristig bezugsfrei

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Alles zum Standort

Gelegen im Herzen Erfurts, zeichnet sich die Andreasvorstadt durch ihre zentrale Lage und ihre gut erhaltene Altstadtarchitektur aus. Hier trifft Historie auf Moderne, was ein besonderes Flair schafft. Die Andreasvorstadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zum Bummeln und Verweilen ein. Der nahegelegene Petersberg ist ein beliebtes Ziel für Familien, Spaziergänger und Erholungssuchende. Die Andreasvorstadt ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was kurze Wege in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen ermöglicht. Auch die Anbindung an Autobahnen und Bundesstraßen ist ausgezeichnet, was die Mobilität und Erreichbarkeit weiter verbessert. Die historische Altstadt Erfurts mit ihren malerischen Gassen, mittelalterlichen Gebäuden und dem imposanten Dom ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 122.10 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1918. 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.

**Objektnummer: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt**

# 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