

Erfurt

Sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in der Krämpfervorstadt – 5,74 % Rendite & provisionsfrei!

Objektnummer: 26124002a



KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26124002a - 99085 Erfurt

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

Objektnummer: 26124002a - 99085 Erfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	26124002a	Kaufpreis	115.000 EUR
Wohnfläche	ca. 37 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1930	Vermietbare Fläche	ca. 36 m²
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26124002a - 99085 Erfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	29.10.2028
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	78.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26124002a - 99085 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124002a - 99085 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124002a - 99085 Erfurt

Die Immobilie



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET
UND EUROPaweit VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

www.von-poll.com/erfurt

Objektnummer: 26124002a - 99085 Erfurt

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Profitieren Sie als Erstkäufer von einer Förderung bis maximal 20.000€ für selbstgenutzten Wohnraum in Thüringen. Für weitere Informationen sprechen Sie uns gern an!

T: 0361 - 60 13 90 90

Shop Erfurt
Kettenstraße 7
99084 Erfurt

www.von-poll.com/erfurt



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26124002a - 99085 Erfurt

Grundrisse



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: 26124002a - 99085 Erfurt

Ein erster Eindruck

Diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der beliebten Erfurter Krämpfervorstadt und bietet ein angenehmes Wohngefühl sowie eine funktionale Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche mit Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Sämtliche Räume sind direkt vom zentralen Flur aus erreichbar und sorgen für kurze Wege und ein stimmiges Wohnkonzept.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Im Jahr 2024 wurden unter anderem neue Bodenbeläge, Steckdosen und Fußleisten erneuert. Im Jahr 2025 erfolgten zudem Malerarbeiten sowie die Erneuerung von Herd und Kühlschrank. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet einen zusätzlichen Mehrwert.

Das bestehende Mietverhältnis besteht seit dem 01.11.2025 und ermöglicht einen unmittelbaren sowie zuverlässigen Mietzahlungseingang. Die Wohnung erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 550,00 €. Das monatliche Hausgeld beträgt 383,53 €.

Ein besonderer Mehrwert für den Standort ist die laufende Entwicklung des ehemaligen Schlachthofareals in unmittelbarer Umgebung. Hier entstehen ein moderner Schulcampus mit Grundschule, Gymnasium und Sporthalle sowie ein neues Nahversorgungszentrum mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten. Diese zukunftsweisende Quartiersentwicklung stärkt die Infrastruktur nachhaltig und unterstreicht das langfristige Wertsteigerungspotenzial der Immobilie.

Ob als solide Kapitalanlage oder perspektivisch zur Eigennutzung – diese Wohnung verbindet eine beliebte Wohnlage, einen gepflegten Zustand und attraktive Zukunftsperspektiven.

Objektnummer: 26124002a - 99085 Erfurt

Ausstattung und Details

- + Kontinuierlich modernisiert
- + 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- + Funktionaler Grundriss
- + Tageslichtbad mit Badewanne
- + Einbauküche inklusive
- + Seit 01.11.2025 vermietet
- + Attraktive Kapitalanlage
- + Zentrale Lage in der Krämpfervorstadt
- + Zukunftsorientierte Quartiersentwicklung

Objektnummer: 26124002a - 99085 Erfurt

Alles zum Standort

Die Krämpfervorstadt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Erfurts und verbindet urbanes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Erfurter Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen.

Auch im direkten Umfeld profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der guten Erreichbarkeit der wichtigsten Verkehrsachsen sind sowohl die Erfurter Innenstadt als auch das Umland schnell erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsener Infrastruktur und der positiven Entwicklung des Stadtteils macht die Krämpfervorstadt zu einem attraktiven Wohnstandort mit nachhaltigem Zukunftspotenzial.

Objektnummer: 26124002a - 99085 Erfurt

Sonstige Angaben

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26124002a - 99085 Erfurt

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