

Erfurt - Krämpfervorstadt

Hochparterrewohnung mit Kamin, Einbauküche und Loft-Charakter

Objektnummer: 26124121



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

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

Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26124121
Wohnfläche	ca. 80 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Freiplatz, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	79.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

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: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Die Immobilie



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung verbindet den besonderen Charakter eines ehemaligen Speicherbaus aus dem Jahr 1910 mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Das Gebäude wurde 2008 saniert und bietet heute ein individuelles Wohnambiente mit Loft-Charakter. Die 3-Zimmer-Wohnung ist im Hochparterre gelegen und damit über wenige Stufen erreichbar.

Der durchdachte Grundriss bietet mit drei Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Räume lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen, ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Parkettfußböden verleihen den Wohnräumen eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Das Highlight der Wohnung stellt die offene Wohnküche dar, die durch einen Kamin räumlich getrennt wird. Ein besonderes Plus ist zudem der westlich ausgerichtete Balkon mit direktem Zugang zum Gemeinschaftsgarten. Hier lässt sich der Feierabend entspannt genießen, während der Garten zusätzlichen Freiraum für Erholung und gemeinsame Stunden bietet.

Die voll ausgestattete Einbauküche bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird, und wird durch eine praktische Abstellkammer direkt an der Küche ergänzt. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche mit Echtglas sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein Stellplatz kann für 20.000 € zusätzlich erworben werden. Fahrradstellplätze auf dem Grundstück ergänzen das Angebot. Die Wohnung ist nach Absprache bezugsfrei und bietet damit flexible Möglichkeiten für Eigennutzer oder als langfristige Investition.

HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: <https://von-poll.com/tour/erfurt/rDI9>

Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Ausstattung und Details

- + Bj. 1910
- + Sanierung 2008
- + ehemaliger Speicherbau mit Loft-Charakter
- + Hochparterre
- + 3 Zimmer
- + Fahrstuhl
- + voll ausgestattete Einbauküche
- + Kamin
- + Parkettfußboden
- + innenliegendes Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + Abstellkammer an Küche
- + Fernwärme
- + Balkon mit Gartenzugang in Westausrichtung
- + Stellplatz à 20.000€
- + Fahrradstellplätze auf dem Grundstück
- + Gemeinschaftsgarten
- + nach Absprache bezugsfrei

Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

Alles zum Standort

Die Krämpfervorstadt zählt zu den beliebten und vielseitigen Wohnlagen Erfurts. Östlich der historischen Altstadt gelegen, verbindet der Stadtteil urbanes Leben mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und zahlreichen Angeboten des täglichen Bedarfs.

Besonders für Familien bietet die Krämpfervorstadt eine attraktive Mischung aus zentraler Lage und gewachsener Wohnstruktur. Grünanlagen und Spielmöglichkeiten in der näheren Umgebung schaffen Raum für Erholung und Freizeit, während die Innenstadt mit ihren vielfältigen kulturellen, gastronomischen und kommerziellen Angeboten schnell erreichbar ist.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über den öffentlichen Nahverkehr sowie die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind weitere Stadtteile und wichtige Ziele in Erfurt bequem erreichbar. Der Erfurter Hauptbahnhof liegt ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Objektnummer: 26124121 - 99085 Erfurt - Krämpfervorstadt

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26124121 - 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