Erfurt

Attraktive Lage am egapark – Doppelhaushälfte mit großem Entwicklungspotenzial

Property ID: 25124544

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 110 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 816 m²

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

At a glance

Property ID	25124544
Living Space	ca. 110 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1938
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	ELIO_DB_BAUFAELLIG
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	10.05.2033
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	380.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

The property

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

The property

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

The property

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

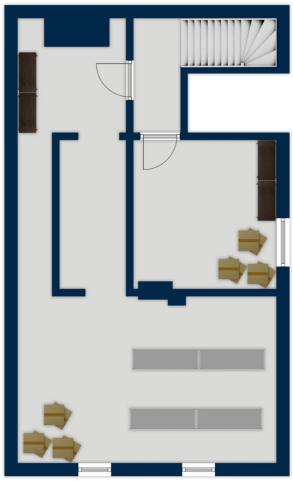
The property

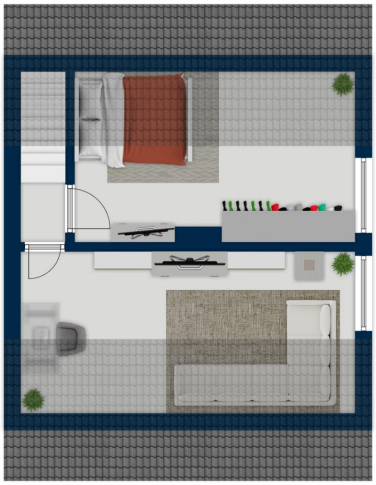
Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

The property

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

A first impression

In bester Lage Erfurts befindet sich diese baufällige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938 – ein echtes Liebhaberobjekt mit viel Potenzial. Das Einfamilienhaus bietet auf ca. 110?m² Wohnfläche insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, und eignet sich ideal für Familien, Handwerker oder Investoren, die sich den Traum vom individuell gestalteten Eigenheim erfüllen möchten. Das ca. 816?m² große Grundstück bietet reichlich Platz zur Verwirklichung eigener Ideen – sei es durch eine umfassende Sanierung oder einen möglichen (Teil-)Neubau. Besonders hervorzuheben ist der charmante Gartenanteil, der mit etwas Zuwendung wieder zu einem grünen Rückzugsort werden kann. Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über eine klassische Raumaufteilung. Trotz des stark sanierungsbedürftigen Zustands überzeugt die Immobilie durch ihre hervorragende Lage. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe – ein Standort, der sowohl urbanes Leben als auch ruhiges Wohnen im Grünen vereint. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen Erfurts – perfekt für alle, die bereit sind, aus einem Rohdiamanten ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen. Über diesen Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang: https://von-poll.com/tour/erfurt/Tb3o

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

Details of amenities

+Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in Top-Lage Erfurts
+Wohnhaus mit viel Potenzial
+baufällig
+Baujahr 1938
+5 Zimmer
+3 Schlafzimmer
+ca. 110 m² Wohnfläche
+ca. 816 m² Grundstücksfläche
+teilweise unterkellert
+sehr gute Infrastruktur
+charmanter Gartenanteil
+Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

All about the location

Die Brühlervorstadt zählt zu den begehrtesten und attraktivsten Wohnlagen in Erfurt. Nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt, verbindet dieses charmante Viertel urbanes Leben mit ruhigem, grünem Wohnflair. Geprägt von stilvollen Altbauten, modernen Stadtvillen und gepflegten Parkanlagen bietet die Brühlervorstadt ein hochwertiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Der nahegelegene Egapark und der Luisenpark laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein, während Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen zum Verweilen einladen. Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu den Universitäten und wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, während Berufstätige die schnelle Erreichbarkeit von Behörden, Büros und medizinischen Einrichtungen schätzen. Die Brühlervorstadt ist damit eine der gefragtesten Adressen in Erfurt – ideal für alle, die urbanes Leben in ruhiger und stilvoller Atmosphäre genießen möchten.

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 380.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 25124544 - 99094 Erfurt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Motschmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com