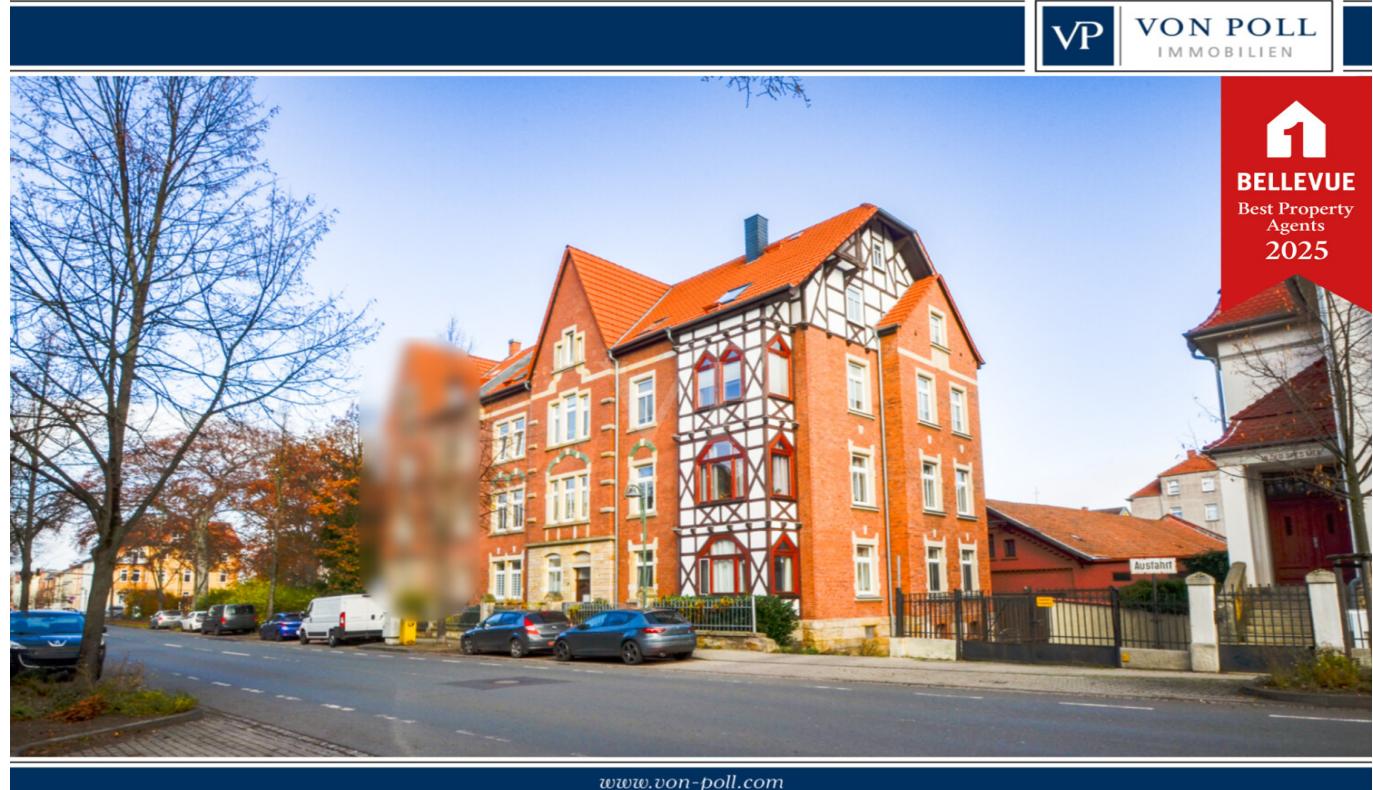


Gotha

Charming apartment building in the villa district of Gotha – a top investment opportunity with historical flair

Property ID: 25124420



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.075.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 597 m² • LAND AREA: 350 m²

Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

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

Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

At a glance

| | | | |
|----------------------|------------------------------|-------------------------------|--|
| Property ID | 25124420 | Purchase Price | 1.075.000 EUR |
| Living Space | ca. 597 m² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Year of construction | 1904 | Modernisation / Refurbishment | 2024 |
| | | Condition of property | Completely renovated |
| | | Construction method | Solid |
| | | Rentable space | ca. 597 m² |

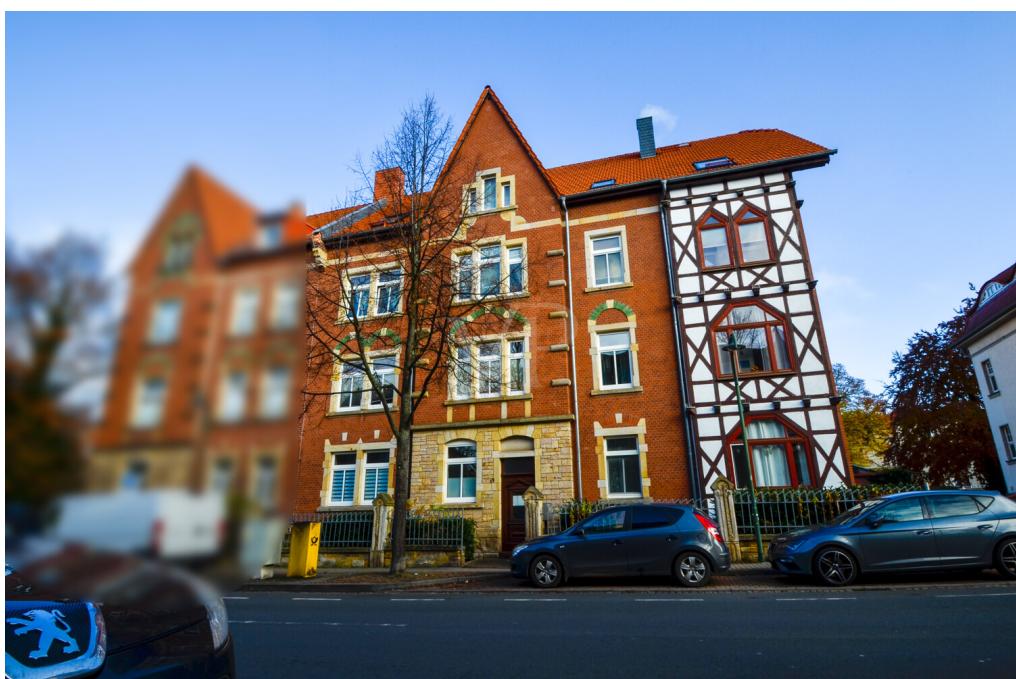
Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | Final energy consumption | 157.43 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 11.06.2035 | Energy efficiency class | E |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1905 |

Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

The property



Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

The property



Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

The property



Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

The property



Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

The property



Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

The property



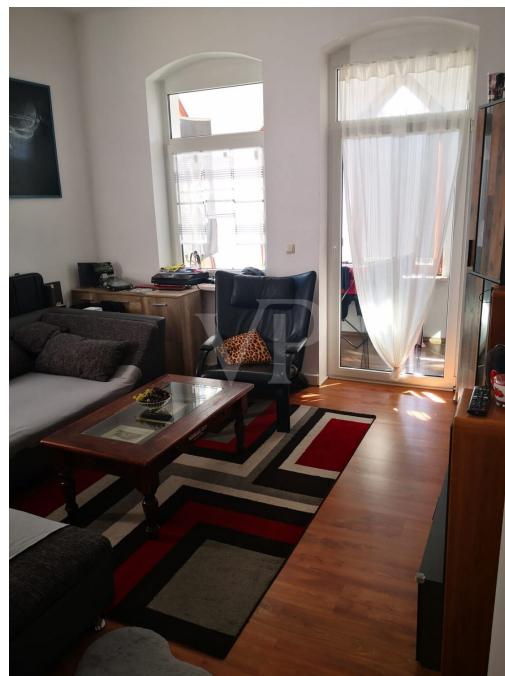
Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

The property



Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

The property



Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

The property



Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

The property



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

The property

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET
UND EUROPÄWEIT VERNETZT

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

www.von-poll.com/erfurt



Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

A first impression

This impressive multi-family building, dating back to 1904, combines historic charm with modern living comfort and is located in the sought-after villa district of Gotha – one of the city's most desirable residential areas. Constructed using solid brickwork (double-walled with a ventilation layer between the bricks), the building boasts a robust structure and energy efficiency. A comprehensive renovation of the entire building was carried out in 2002. This included: replacing the roof, gutters, and roofing; completely replacing the windows; installing a modern gas heating system; and modernizing all pipes, plumbing, and interior spaces. The listed timber-framed facade was meticulously restored in 2020 and has since been restored to its former glory. The skylights were also updated that same year. In 2024, two high-quality, modern bathrooms were completely installed in the apartments – further evidence of the building's well-maintained and contemporary condition. The property is currently fully let, providing an immediate and stable source of income. Furthermore, the attic offers potential for expansion, providing space for additional living area or another residential unit – ideal for increasing the property's value. In conclusion, this historic yet modernly equipped multi-family building, with its excellent condition, full occupancy, and existing expansion potential in the attic, presents itself as a high-yield and future-proof investment. Invest in a piece of Gotha's history – with excellent prospects for the future!

Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

Details of amenities

Ausstattung

8 Wohneinheiten

Massive Ziegelbauweise (doppelwandig mit Zirkulationsebene)

2002 komplett kernsaniert (Dach, Heizung, Fenster, Leitungen)

2020 Sanierung der denkmalgeschützten Fachwerkfassade

2020 neue Dachfenster

2024 zwei neue, moderne Bäder

Vollvermietet

Ausbaureserve im Dachgeschoss

Perfekter Gesamtzustand

Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

All about the location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Gothas – im traditionsreichen Villenviertel rund um die 18. März Straße. Diese Lage zeichnet sich durch repräsentative Gründerzeitvillen, gepflegte Gärten und eine ruhige, grüne Umgebung aus. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der zentralen Nähe zur Innenstadt und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Das Stadtzentrum von Gotha mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und kulturellen Einrichtungen ist in nur wenigen Minuten erreichbar – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder bequem mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Die B247 und B7 sorgen für schnelle regionale Verbindungen.

Die Autobahn A4 (Anschlussstelle Gotha) ist in rund 10 Minuten erreichbar und verbindet Gotha optimal mit Erfurt, Eisenach, Weimar und der Metropolregion Thüringen.

Der Bahnhof Gotha bietet regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen nach Erfurt, Eisenach, Bad Langensalza und Mühlhausen.

Eine Straßenbahlinie verbindet das Villenviertel direkt mit der Innenstadt und dem Bahnhof – ideal für Pendler und Studenten.

Auch das Freizeit- und Naherholungsangebot ist attraktiv: Der nahegelegene Schlosspark Friedenstein, mehrere Grünanlagen und Spazierwege, sowie das

Tierparkareal und das Stadtbäder Gotha bieten hohe Lebensqualität und Erholungswert.

Dank dieser Mischung aus historischem Ambiente, ruhiger Wohnlage und optimaler Anbindung gehört das Villenviertel zu den Top-Adressen Gothas – sowohl für Mieter als auch für Investoren.

Property ID: 25124420 - 99867 Gotha

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 157.43 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25124420 - 99867 Gotha

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0
E-Mail: erfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com