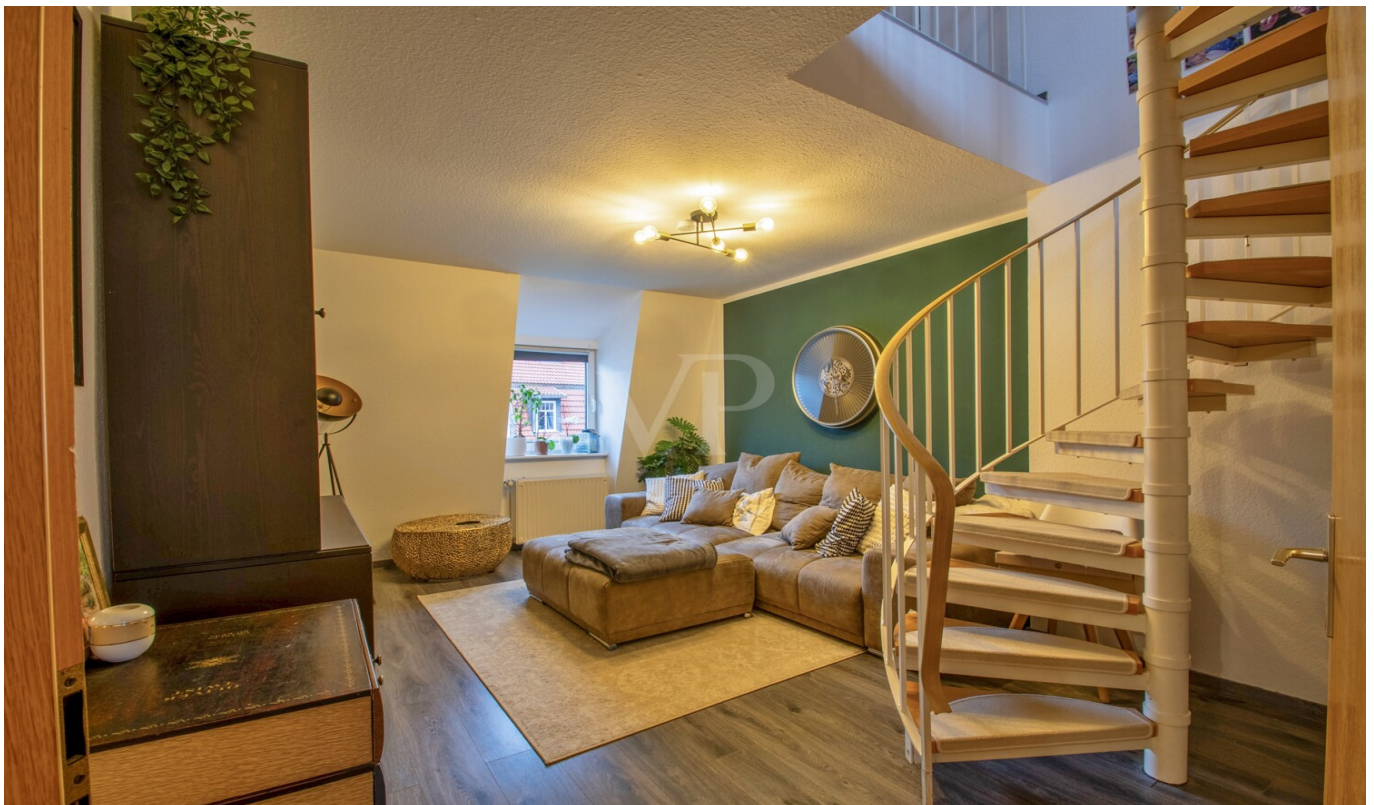


Erfurt - Andreasvorstadt

Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit Einbauküche und Loggia

Property ID: 26124111



PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95,95 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

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

Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

At a glance

Property ID	26124111	Purchase Price	279.000 EUR
Living Space	ca. 95,95 m ²	Type	Attic
Available from	01.09.2026	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2012
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1927		

Property ID: 261241111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	83.53 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.07.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1927

Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

The property



Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

The property



Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

The property



Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

The property



Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

The property



Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

The property



Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL
IMMOBILIEN

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

Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

The property



Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

A first impression

Diese charmante Dachgeschoss-Maisonettewohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1927 und überzeugt mit ihrem besonderen Wohncharakter auf zwei Ebenen. Mit insgesamt vier Zimmern bietet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist damit ideal für Paare und Familien.

Im dritten Obergeschoss sind die Wohnräume, das Badezimmer und die Küche separat vom Flur erreichbar. Über das Wohnzimmer gelangt man über eine Wendeltreppe auf den ausgebauten Spitzboden, welcher 2012 aus- und umgebaut wurde. Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Dachloggia, die einen ruhigen Rückzugsort über den Dächern der Stadt bietet. Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Duschbadewanne. Die abgebildete Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und der Kühlschrank kann optional von den aktuellen Bewohnern entgeltlich abgelöst werden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Gasetagenheizung aus dem Jahr 2021. Die Kosten für die Beheizung entfallen zusätzlich zum monatlichen Hausgeld, welches aktuell 180€ beträgt.

Die Wohnräume sind mit Laminatfußboden ausgestattet, der zum Teil renovierungsbedürftig ist. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie die Mitnutzung des großzügigen Gemeinschaftsgartens. Parkmöglichkeiten gibt es kostenfrei in der Umgebung.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab September 2026.

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

Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Details of amenities

- + **Bj. 1927**
- + **1996 Kernsanierung**
- + **2012 Dachgeschoss- und Loggiaausbau**
- + **2021 neue Gasetagenheizung**
- + **3. Obergeschoss**
- + **4 Zimmer**
- + **Laminatfußboden**
- + **Einbauküche (exkl. Kühlschrank)**
- + **Tageslichtbadezimmer mit Duschbadewanne**
- + **Dachloggia in Südausrichtung**
- + **Kellerraum**
- + **Gemeinschaftsgarten**
- + **Waschmaschinenkeller**
- + **bezugsfrei ab 09/2026**

Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

All about the location

Die Andreasvorstadt zählt zu den beliebtesten innerstädtischen Wohnlagen Erfurts und verbindet urbanes Leben mit gewachsener Nachbarschaftsstruktur. Der Stadtteil liegt nördlich der historischen Altstadt und zeichnet sich durch seine kurzen Wege, eine gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität aus.

Geprägt wird die Andreasvorstadt von gepflegten Altbauten, modernen Wohnanlagen und ruhigen Seitenstraßen mit viel Grün. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Erfurter Innenstadt: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Angebote sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, während Berufstätige die hervorragende Verkehrsanbindung schätzen. Die Straßenbahn sowie wichtige Verkehrsachsen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs, der Universität und vieler Arbeitgeber in der Region.

Property ID: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Other information

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: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

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