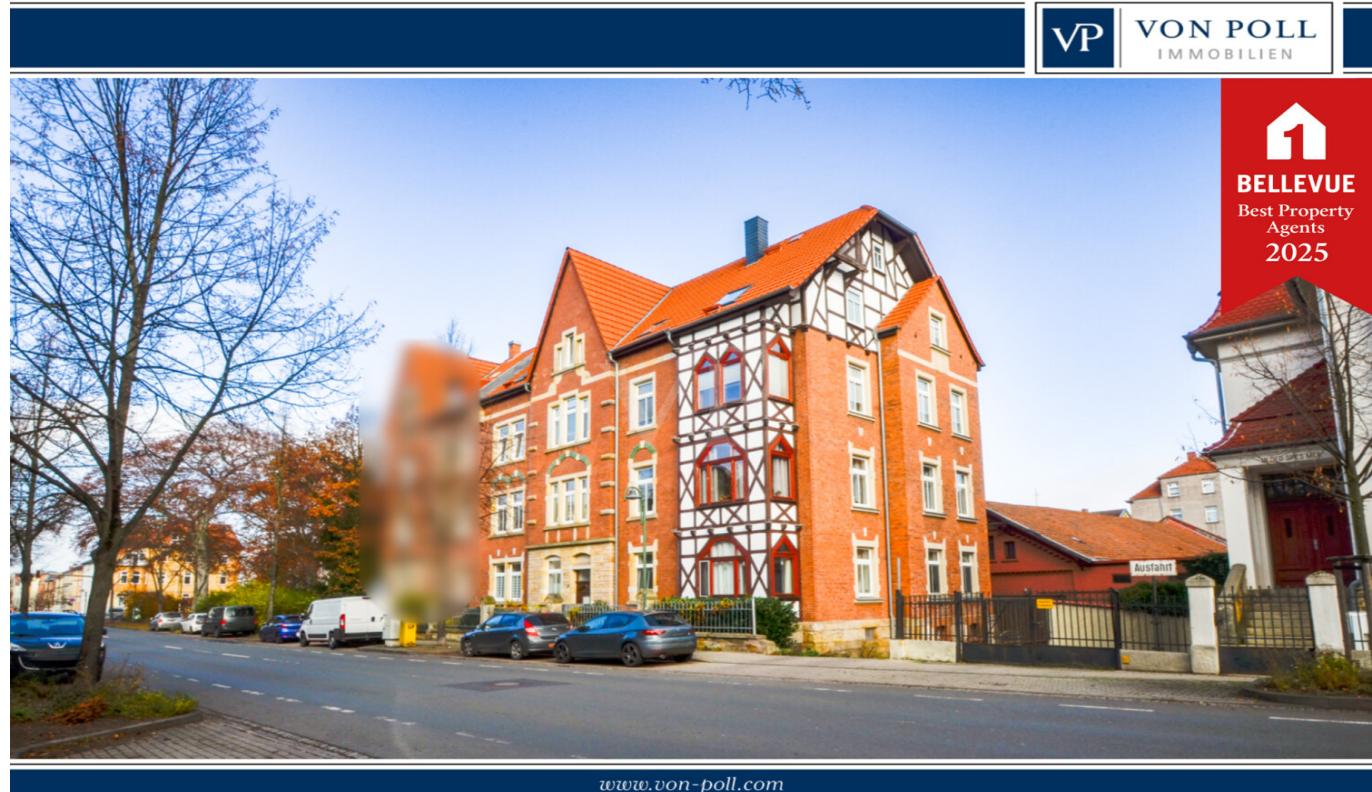


Gotha

## Encantador edificio de apartamentos en el distrito de villas de Gotha: una excelente oportunidad de inversión con estilo histórico.

*Número de propiedad: 25124420*



**PRECIO DE COMPRA: 1.075.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 597 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## De un vistazo

Número de propiedad	25124420	Precio de compra	1.075.000 EUR
Superficie habitable	ca. 597 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Año de construcción	1904	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernización / Rehabilitación	2024
		Estado de la propiedad	completamente restructurado
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 597 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	157.43 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.06.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1905

Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## La propiedad



Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## La propiedad



Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## La propiedad



Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## La propiedad



Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## La propiedad



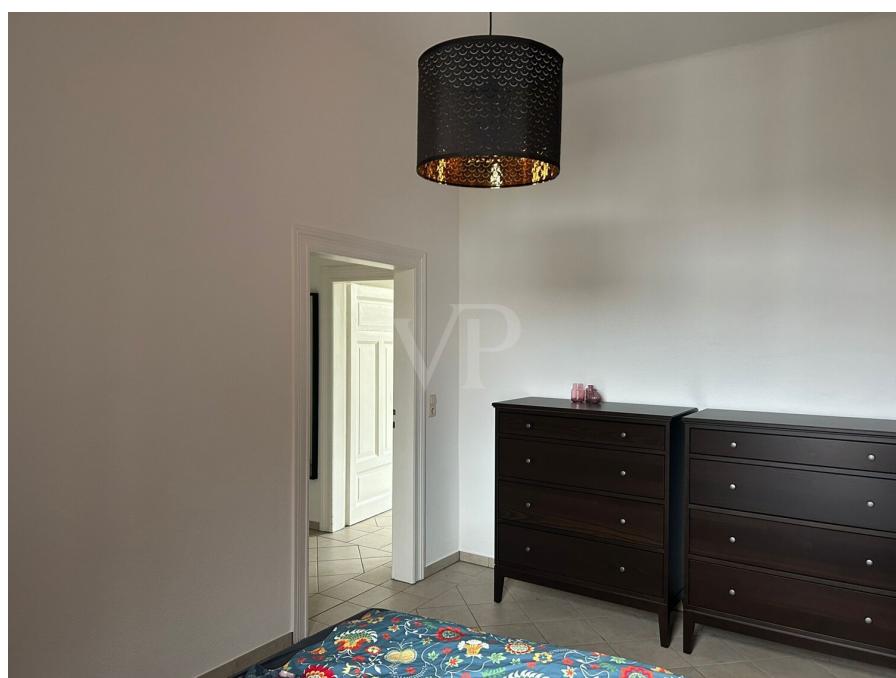
Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## La propiedad



Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## La propiedad



Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## La propiedad



Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## La propiedad



Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## La propiedad



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!

Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## La propiedad

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](http://www.von-poll.com/erfurt)



Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## Una primera impresión

Este impresionante edificio multifamiliar, que data de 1904, combina el encanto histórico con la comodidad de una vida moderna y se encuentra en el codiciado barrio residencial de Gotha, una de las zonas residenciales más codiciadas de la ciudad. Construido con ladrillo macizo (doble pared con una lámina de ventilación entre los ladrillos), el edificio presume de una estructura robusta y eficiencia energética. En 2002, se llevó a cabo una renovación integral del edificio. Esta incluyó la sustitución del tejado, los canalones y la techumbre; la sustitución completa de las ventanas; la instalación de un moderno sistema de calefacción de gas; y la modernización de todas las tuberías, la fontanería y los espacios interiores. La fachada con entramado de madera, declarada Patrimonio de la Humanidad, se restauró meticulosamente en 2020 y, desde entonces, ha recuperado su antiguo esplendor. Los tragaluces también se actualizaron ese mismo año. En 2024, se instalaron por completo dos baños modernos de alta calidad en los apartamentos, una prueba más del buen estado y la modernidad del edificio. La propiedad está actualmente alquilada, lo que proporciona una fuente de ingresos inmediata y estable. Además, el ático ofrece potencial de ampliación, ofreciendo espacio para una zona de estar adicional o una nueva unidad residencial, ideal para aumentar el valor de la propiedad. En resumen, este edificio multifamiliar histórico y moderno, con su excelente estado, plena ocupación y potencial de ampliación en el ático, se presenta como una inversión de alto rendimiento y con visión de futuro. ¡Invierta en un pedazo de la historia de Gotha con excelentes perspectivas de futuro!

Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 157.43 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25124420 - 99867 Gotha

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Motschmann

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)