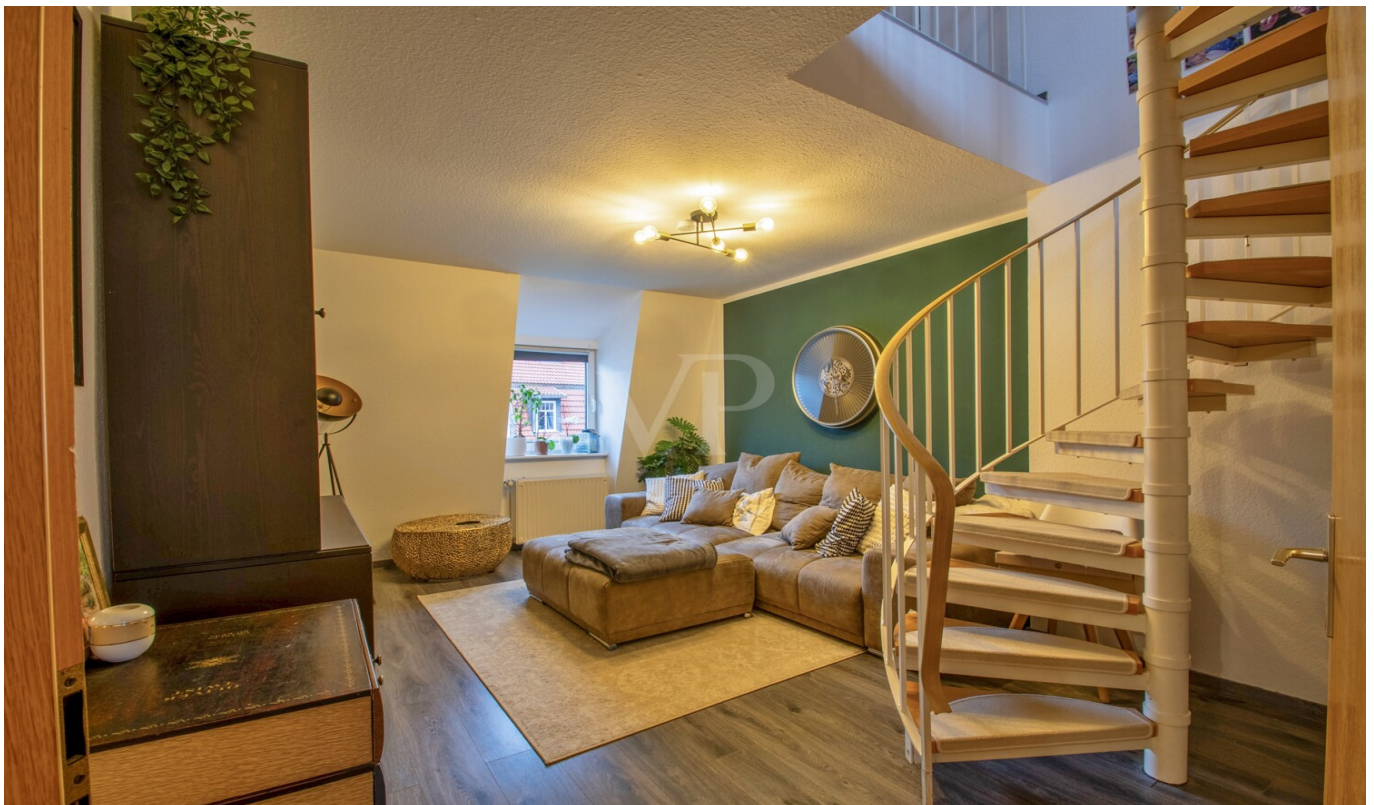


Erfurt - Andreasvorstadt

Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit Einbauküche und Loggia

Número de propiedad: 26124111



PRECIO DE COMPRA: 279.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95,95 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

- **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: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

De un vistazo

Número de propiedad	26124111
Superficie habitable	ca. 95,95 m ²
Ocupación a partir de	01.09.2026
Piso	3
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1927

Precio de compra	279.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	83.53 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	14.07.2030	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1927

Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propiedad

VON POLL
FINANCE

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

Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Una primera impresión

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>

Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Detalles de los servicios

- + **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**

Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com