

Gotha

# Immeuble d'appartements de charme dans le quartier des villas de Gotha – une excellente opportunité d'investissement avec un cachet historique

CODE DU BIEN: 25124420



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

PRIX D'ACHAT: 1.075.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 597 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 350 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25124420	Prix d'achat	1.075.000 EUR
Surface habitable	ca. 597 m²	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Année de construction	1904	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisation / Rénovation	2024
		État de la propriété	Entièrement rénové
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 597 m²

CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	157.43 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1905



CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

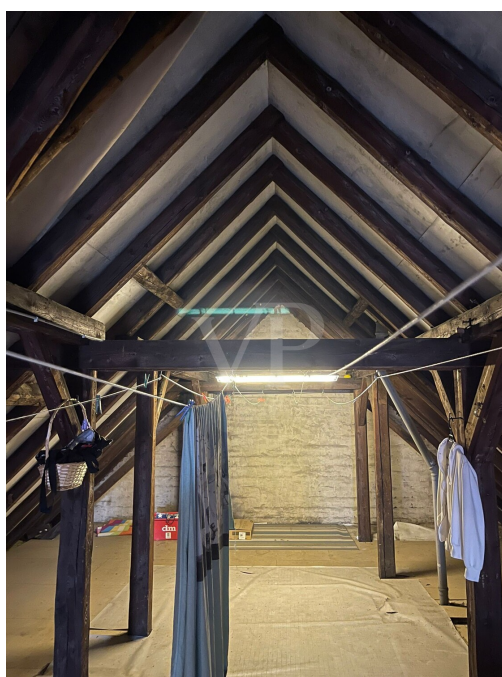
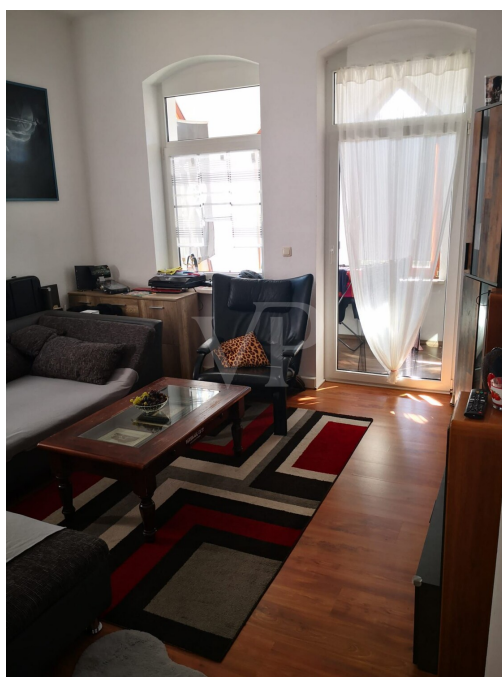
## La propriété





CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## La propriété



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!

CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

# La propriété

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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

**CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha**

## Une première impression

Cet impressionnant immeuble résidentiel, datant de 1904, allie le charme de l'histoire au confort moderne et se situe dans le quartier prisé de Gotha, réputé pour ses villas et parmi les zones résidentielles les plus recherchées de la ville. Construit en briques massives (double paroi avec une couche de ventilation entre les briques), l'immeuble bénéficie d'une structure robuste et d'une excellente efficacité énergétique. Une rénovation complète a été réalisée en 2002, incluant le remplacement de la toiture, des gouttières et de la couverture ; le remplacement intégral des fenêtres ; l'installation d'un système de chauffage au gaz moderne ; et la modernisation de la plomberie et des espaces intérieurs. La façade à colombages, classée monument historique, a été méticuleusement restaurée en 2020 et a depuis retrouvé toute sa splendeur. Les puits de lumière ont également été modernisés la même année. En 2024, deux salles de bains modernes et haut de gamme ont été installées dans les appartements, témoignant du bon entretien et du caractère contemporain de l'immeuble. Actuellement entièrement loué, l'immeuble assure un revenu locatif immédiat et stable. De plus, les combles offrent un potentiel d'agrandissement, permettant d'aménager un espace de vie supplémentaire ou un autre logement – idéal pour valoriser le bien. En conclusion, cet immeuble historique, doté d'équipements modernes, en excellent état, entièrement occupé et bénéficiant d'un potentiel d'agrandissement grâce à ses combles aménagés, représente un investissement rentable et pérenne. Investissez dans un morceau d'histoire de Gotha – avec d'excellentes perspectives d'avenir !



CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha

## Tout sur l'emplacement

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 Straßenbahnlinie 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 Stadtbad 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.

**CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha**

## Plus d'informations

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25124420 - 99867 Gotha**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

**Tel.:** +49 361 - 60 13 909 0

**E-Mail:** erfurt@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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