

Erfurt - Andreasvorstadt

Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit Einbauküche und Loggia

CODE DU BIEN: 26124111



BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,95 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

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

CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26124111
Surface habitable	ca. 95,95 m ²
Disponible à partir du	01.09.2026
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1927

Prix d'achat	279.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	83.53 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.07.2030	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1927

CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Plans d'étage



Flussplan, nicht maßstablich



© 2023 Von Poll Immobilien

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Une première 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>

CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Détails des commodités

- + 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

CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

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