

Erfurt

Sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in der Krämpfervorstadt – 5,74 % Rendite & provisionsfrei!

CODE DU BIEN: 26124002a



PRIX D'ACHAT: 115.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 37 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26124002a - 99085 Erfurt

- **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: 26124002a - 99085 Erfurt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26124002a
Surface habitable	ca. 37 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1930

Prix d'achat	115.000 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 36 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26124002a - 99085 Erfurt

Informations énergétiques

Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	29.10.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	78.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26124002a - 99085 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124002a - 99085 Erfurt

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26124002a - 99085 Erfurt

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26124002a - 99085 Erfurt

La propriété



Profitieren Sie als Erstkäufer von einer Förderung bis maximal 20.000€ für selbstgenutzten Wohnraum in Thüringen. Für weitere Informationen

sprechen Sie uns gern an!

T: 0361 - 60 13 90 90

Shop Erfurt
Kettenstraße 7
99084 Erfurt

www.von-poll.com/erfurt



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26124002a - 99085 Erfurt

Plans d'étage



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: 26124002a - 99085 Erfurt

Une première impression

Diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der beliebten Erfurter Krämpfervorstadt und bietet ein angenehmes Wohngefühl sowie eine funktionale Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche mit Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Sämtliche Räume sind direkt vom zentralen Flur aus erreichbar und sorgen für kurze Wege und ein stimmiges Wohnkonzept.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Im Jahr 2024 wurden unter anderem neue Bodenbeläge, Steckdosen und Fußleisten erneuert. Im Jahr 2025 erfolgten zudem Malerarbeiten sowie die Erneuerung von Herd und Kühlschrank. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet einen zusätzlichen Mehrwert.

Das bestehende Mietverhältnis besteht seit dem 01.11.2025 und ermöglicht einen unmittelbaren sowie zuverlässigen Mietzahlungseingang. Die Wohnung erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 550,00 €. Das monatliche Hausgeld beträgt 383,53 €.

Ein besonderer Mehrwert für den Standort ist die laufende Entwicklung des ehemaligen Schlachthofareals in unmittelbarer Umgebung. Hier entstehen ein moderner Schulcampus mit Grundschule, Gymnasium und Sporthalle sowie ein neues Nahversorgungszentrum mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten. Diese zukunftsweisende Quartiersentwicklung stärkt die Infrastruktur nachhaltig und unterstreicht das langfristige Wertsteigerungspotenzial der Immobilie.

Ob als solide Kapitalanlage oder perspektivisch zur Eigennutzung – diese Wohnung verbindet eine beliebte Wohnlage, einen gepflegten Zustand und attraktive Zukunftsperspektiven.

CODE DU BIEN: 26124002a - 99085 Erfurt

Détails des commodités

- + Kontinuierlich modernisiert
- + 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- + Funktionaler Grundriss
- + Tageslichtbad mit Badewanne
- + Einbauküche inklusive
- + Seit 01.11.2025 vermietet
- + Attraktive Kapitalanlage
- + Zentrale Lage in der Krämpfervorstadt
- + Zukunftsorientierte Quartiersentwicklung

CODE DU BIEN: 26124002a - 99085 Erfurt

Tout sur l'emplacement

Die Krämpfervorstadt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Erfurts und verbindet urbanes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Erfurter Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen.

Auch im direkten Umfeld profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der guten Erreichbarkeit der wichtigsten Verkehrsachsen sind sowohl die Erfurter Innenstadt als auch das Umland schnell erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsener Infrastruktur und der positiven Entwicklung des Stadtteils macht die Krämpfervorstadt zu einem attraktiven Wohnstandort mit nachhaltigem Zukunftspotenzial.

CODE DU BIEN: 26124002a - 99085 Erfurt

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 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: 26124002a - 99085 Erfurt

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