

Erfurt – Brühlervorstadt

# Charmante Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit Einbauküche

????????? ??????????: 25124120



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

???? ??????????: 1.499 EUR • ??????????: ca. 111,3 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

??????? ??????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

?? ??? ??????

|                      |              |                      |                       |
|----------------------|--------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25124120     | ????? ??????????     | 1.499 EUR             |
| ???????????          | ca. 111,3 m² | ???????????          | 200 EUR               |
| ????????????? ???    | 06.07.2025   | ?????????            |                       |
| ???????              | 3            | ?????????????        | ???????????           |
| ?????????            | 3            | ????? ?????????????? | 2024                  |
| ????????????? ???    | 2            | ???????              | WC ??????????????,    |
| ???????????          |              |                      | ??????,               |
| ???????????          | 1            |                      | ??????????????????    |
| ????? ?????????????? | 1900         |                      | ?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

????????????? ??????????

|                                                   |                             |                                                                       |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                       | VERBRAUCH     |
| ???? ???? ????????                                | ?????? ???? ??              | ??????<br>?????????????<br>?????????????                              | 96.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ?? | 09.07.2027                  | ??????????<br>?????????????<br>??????????                             | C             |
| ???? ???? ????????                                | ??????                      | ??????????<br>???? ???? ???????<br>?????????????<br>????????????????? | 1900          |

???????? ??: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

?? ???????



???????? ??: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

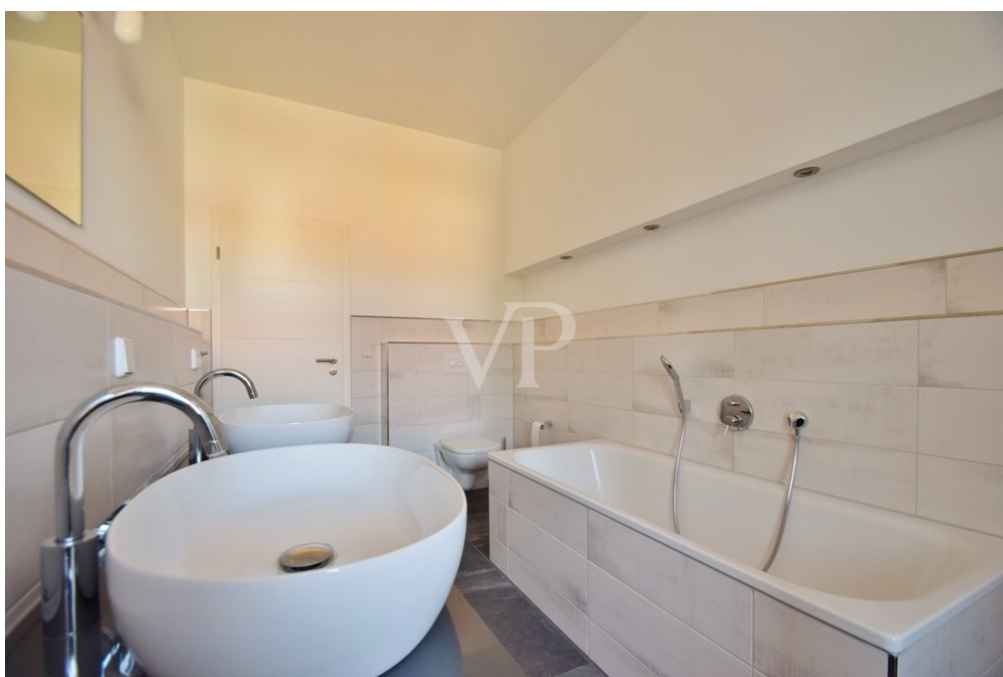
?? ???????





???????? ?????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

?? ?????????



???????? ??: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

?? ???????





???????? ?????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

?? ?????????



??????? ?????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

?? ????????



???????? ?????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

?? ????????



???????? ??: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

## ??? ????? ??

Zur Vermietung steht diese liebevoll sanierte Maisonettewohnung im dritten Obergeschoss eines 1900 erbauten Gründerhauses. Die Immobilie befindet sich in der Brühlervorstadt in einem ruhigen Wohngebiet mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung und einem kurzem Fußweg in die Altstadt.

Die gehobene Ausstattung spiegelt sich in allen Räumen wider. Angefangen bei der modernen Einbauküche mit Kühl-Gefrierschrank-Kombination, Geschirrspüler, Backofen, Herd und ausreichend Stauraum über den Treppenaufgang zum Dachgeschoss bis hin zum geschmackvoll ausgebauten Tageslichtbad mit Fußbodenheizung, einer Badewanne, Dusche und einem Doppelwaschtisch mit Unterschränken.

Zum wohl verdienten Feierabend können Sie die Sonne und die Ruhe auf dem in den Innenhof ausgerichteten Balkon genießen.

In der aufgerufenen Kaltmiete ist bereits die Nutzung der neuwertige Einbauküche enthalten. Die energetische Effizienz der Immobilie wurde durch die Installation einer neuen Heizungsanlage im Frühjahr 2024 verbessert.

Geeignet ist die Wohnung für Paare oder kleine Familien, die den erstklassigen Wohnstandard zu schätzen wissen und keine Abstriche beim Wohnen machen möchten. Bezugsfrei ab sofort.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie alle Extras dieser charmanten Wohnung entdecken möchten, kontaktieren Sie uns gerne über das Kontaktformular.

HIER GEHT'S ZUM 360°-RUNDGANG: <https://von-poll.com/tour/erfurt/jhvi>



??????? ?????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

???????????????? ???? ?????????

- + Bj. 1900
- + Sanierung 2018
- + Altbaucharme
- + 3. Obergeschoss und Dachgeschoss
- + 3 Zimmer
- + hochwertige Einbauküche
- + wertiger Vinylbelag in allen Räumen
- + Tageslichtbadezimmer mit Fußbodenheizung, Badewanne und Dusche
- + Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- + Gartennutzung
- + Balkon zum ruhigen Innenhof
- + Abstellkammer
- + separates Kellerabteil
- + bezugsfrei ab sofort

??????? ?????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

??? ??? ??? ???????????

Die Brühlervorstadt westlich der Altstadt gelegen ist eine der beliebtesten und begehrtesten Wohnlagen von Erfurt.

Sie umfasst im Osten einen kleinen Teil der Altstadt sowie im Westen die vor dem ehemaligen Brühlertor gelegenen Gebiete. Die Brühlervorstadt ist besonders im westlichen Gebiet hauptsächlich von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern geprägt. Das herrschaftliche Villenviertel an der Gera um die Alfred-Hess-Straße mit den typisch großen Mietshäusern und das neu erbaute Brühl sind sehr begehrte Wohnlagen. Die Brühlervorstadt ist nach Immobilienpreisen der teuerste Stadtteil Erfurts und auch in der öffentlichen Wahrnehmung gilt besonders der südliche Teil als bürgerlich-vornehmes Viertel.

Wichtige Institutionen, wie das Theater, der Egapark, die Zitadelle Cyriaksburg und die Landesbank befinden sich in diesem Stadtteil.

??????? ?????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 96.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25124120 - 99092 Erfurt – Brühlervorstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Motschmann

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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