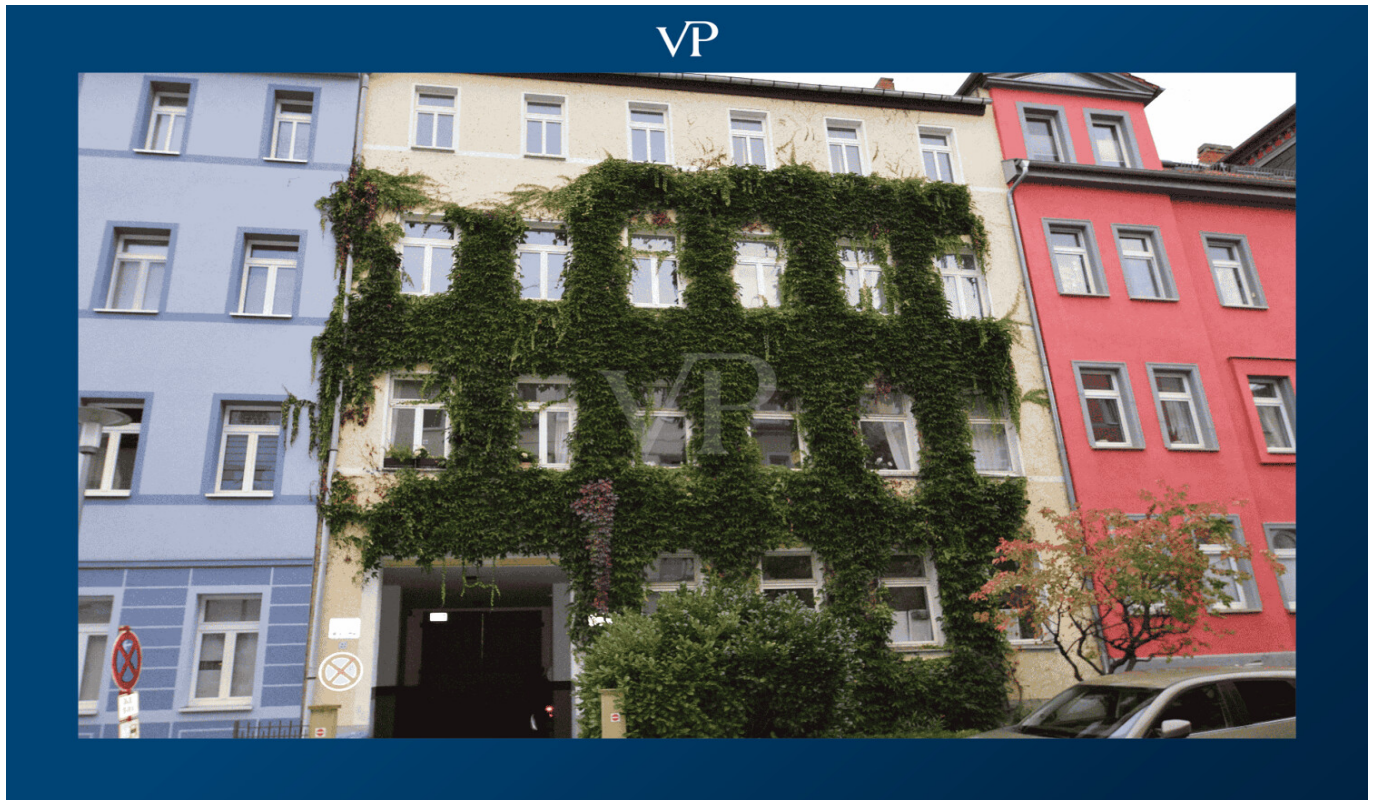


Erfurt

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in bester Innenstadtlage! Faktor 16,61!

????????? ??????????: 25124011



???? ??????: 1.049.000 EUR • ??????????: ca. 415,69 m² • ?????? ????: 288 m²

??????? ?????????: 25124011 - 99089 Erfurt

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

??????? ?????????: 25124011 - 99089 Erfurt

?? ??? ??????

??????? ????????	25124011	???? ??????	1.049.000 EUR
??????????	ca. 415,69 m ²	??????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	1890		
		???????	???????
		???????????	
		???????????????	ca. 415 m ²
		??????	

??????? ???????: 25124011 - 99089 Erfurt

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

?????????? ??????????	?????????? ???????? ???????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	184.00 kWh/m²a
????????????? ?????????????????? ????????? ???	06.10.2025	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1930

??????? ?????????: 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124011 - 99089 Erfurt

?? ???????



??????? ???????: 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



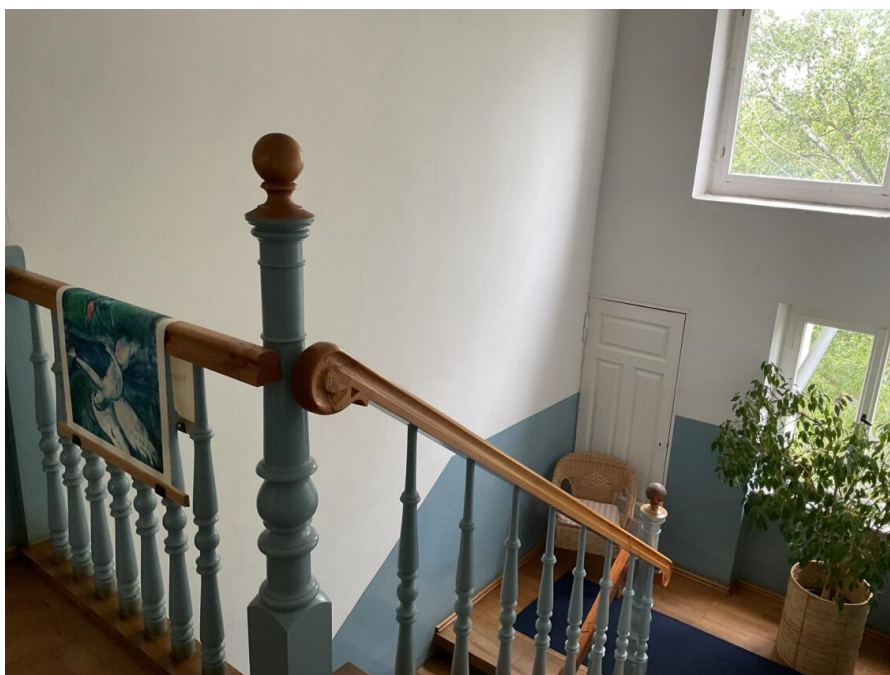
??????? ???????? : 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



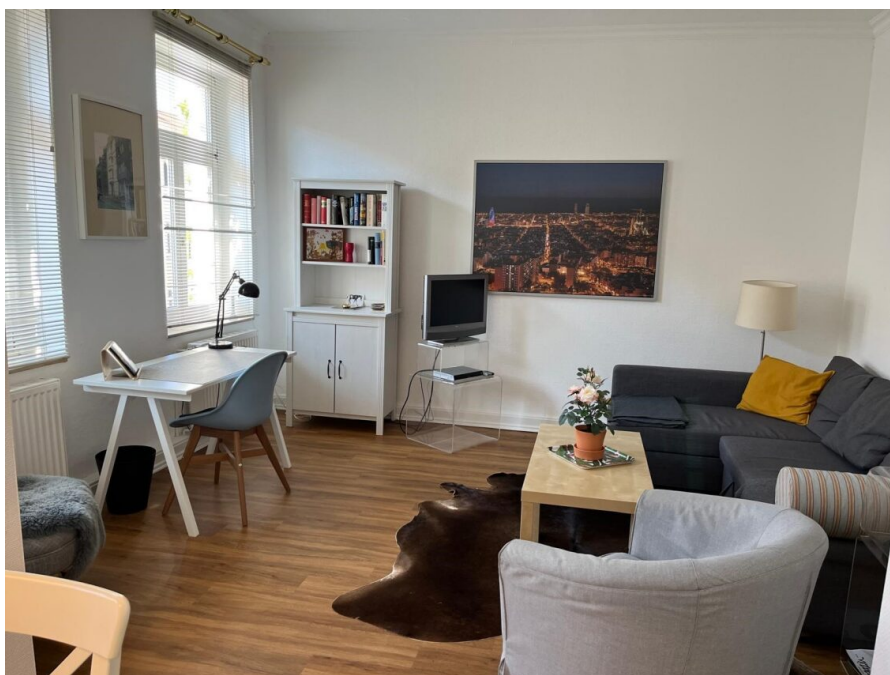
??????? ???????? : 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



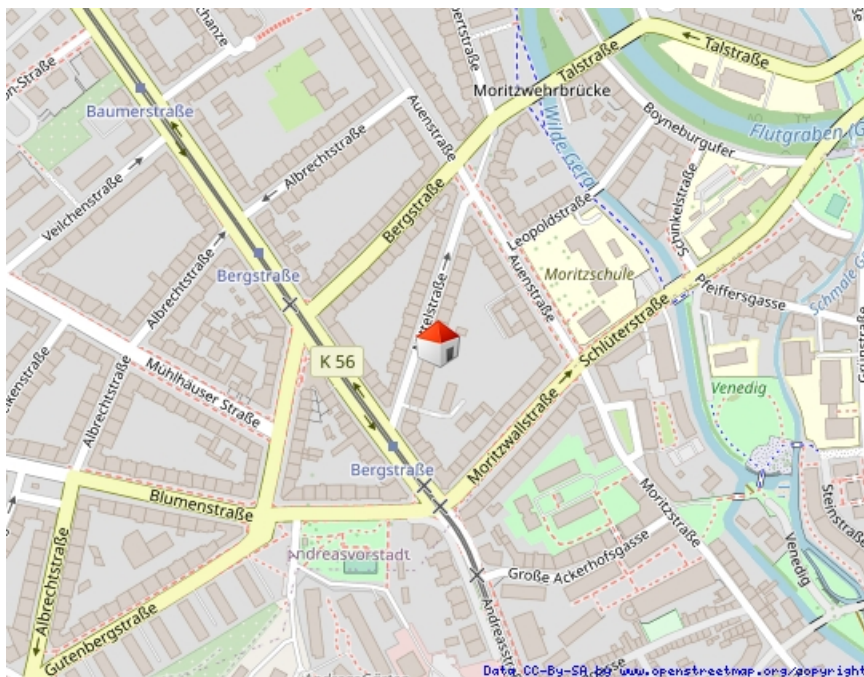
??????? ???????? : 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



??????? ???????? : 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



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



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

??????? ?????????: 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ???????? : 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



??????? ?????????: 25124011 - 99089 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124011 - 99089 Erfurt

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

Dieses im Jahr 1930 errichtete Mehrfamilienhaus präsentiert sich als einzigartiges Zinshaus/Renditeobjekt in einem gewachsenen Wohnumfeld. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 415,69 m² auf einem ca. 288 m² umfassenden Grundstück bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für langfristige Investitionsmöglichkeiten sowie eine flexible Nutzung durch verschiedene Wohnkonzepte. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, eingebettet in ein gewachsenes Wohnviertel mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung an das Stadtzentrum.

Die Liegenschaft erstreckt sich über vier Wohnetagen und ausgebautem Dachgeschoss. Insgesamt befinden sich im Haus neun Wohneinheiten, die alle vermietet sind und über verschiedene Grundrisse verfügen. Die Wohneinheiten zeichnen sich durch funktionale Raumaufteilungen mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen, separaten Schlafräumen und jeweils eigenen Bädern aus. Die Grundrisse bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Singles als auch Familien oder Paare.

Die Wohnräume sind hell gestaltet, die Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung. Der Zustand des Hauses ist gepflegt, kontinuierliche Instandhaltungen und Modernisierungen gewährleisten den soliden Gesamteindruck und tragen zur Wertstabilität bei. Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen variiert, ein Teil der Einheiten verfügt über Einbauküchen. Die Bäder sind überwiegend mit Duschen oder Badewannen ausgestattet, in einigen Wohnungen gibt es separate Gäste-WCs.

Auf dem Grundstück sind keine zusätzlich Pkw-Stellplätze vorhanden. Fahrräder können sicher und bequem untergebracht werden.

Das Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 415,69 m² eignet sich durch seine nachhaltige Bauweise, den gepflegten Zustand und die durchdachten Grundrisse hervorragend für Investoren, die Wert auf langfristige Stabilität legen. Das Objekt ist voll erschlossen, alle Versorgungsleitungen sind auf dem aktuellen Stand.

??????? ?????????: 25124011 - 99089 Erfurt

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

- neun Wohneinheiten
- ausgebautes Dachgeschoss

??????? ????????: 25124011 - 99089 Erfurt

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

Die Lage des Objekts ist geprägt durch die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitangeboten. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum wie auch an überregionale Verkehrsachsen.

??????? ?????????: 25124011 - 99089 Erfurt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 184.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????: 25124011 - 99089 Erfurt

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

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

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