

Gotha

# Bájos apartmanház Gothában, a villanegyedben – kiváló befektetési lehetőség történelmi hangulattal

VP azonosító: 25124420

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 1.075.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 597 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 350 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Áttekintés

VP azonosító	25124420	Vételár	1.075.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 597 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1904		
		Modernizálás / felújítás	2024
		Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 597 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	157.43 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1905



VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

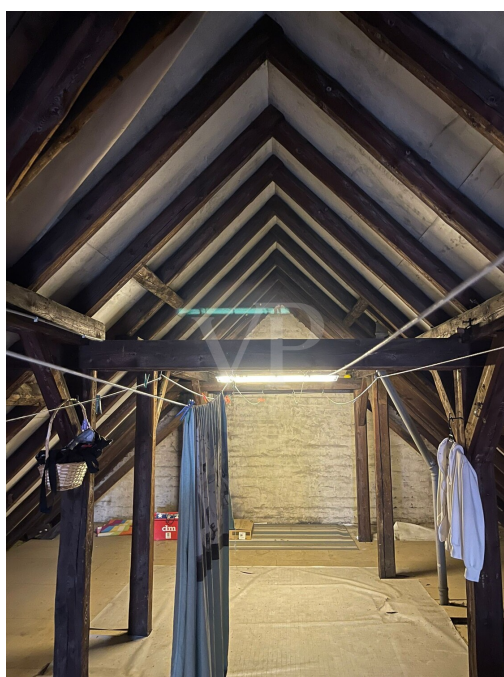
## Az ingatlan





VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Az ingatlan



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!

VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Az első benyomás

Ez a lenyűgöző, 1904-ből származó többlakásos épület a történelmi bájt ötvözi a modern lakhatási kényelemmel, és Gotha keresett villanegyedében található – a város egyik legkíváncsiabb lakóövezetében. A tömör téglafalból (dupla falú, a téglák között szellozoréttal) épült épület robusztus szerkezettel és energiahatékonysággal büszkélkedhet. Az egész épület átfogó felújítására 2002-ben került sor. Ez magában foglalta a tető, az ereszcsonnak és a tetőfedés cseréjét; az ablakok teljes cseréjét; egy modern gázfűtési rendszer telepítését; valamint az összes cső, vízvezeték és belső tér korszerűsítését. A műemlékvédelem alatt álló favázas homlokzatot 2020-ban aprólékosan restaurálták, és azóta visszanyerte eredeti pompáját. A tetőablakokat is ugyanebben az évben korszerűsítették. 2024-ben két kiváló minőségű, modern fürdőszobát építettek be teljesen a lakásokba – ez további bizonyíték az épület jól karbantartott és modern állapotára. Az ingatlan jelenleg teljes egészében bérbe van adva, ami azonnali és stabil bevételi forrást biztosít. Továbbá a tetőtér bővítési lehetőséget kínál, további lakótér vagy egy másik lakóegység kialakítására alkalmas helyet biztosítva – ideális az ingatlan értékének növelésére. Összefoglalva, ez a történelmi, mégis modern felszereltségű többlakásos épület kiváló állapotával, teljes kihasználtsággal és a tetőtérben meglévő bővítési lehetőségével magas hozamú és jövőbiztos befektetésnek ígérkezik. Fektessen be Gothai történelmének egy darabjába – kiváló jövőbeli kilátásokkal!



VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25124420 - 99867 Gotha

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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