

Erfurt – Brühlervorstadt

# Jugendstilwohnung im Hochparterre mit Ost- und Westbalkon

**Codice oggetto: 25124121**



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

---

Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25124121
Superficie netta	ca. 106 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1905

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.12.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1905

Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

## La proprietà

**VP** VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

**VP** 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)

Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

## Una prima impressione

Diese charmante Jugendstilvilla aus dem Jahr 1908 bietet Ihnen ein Stück Geschichte in perfektem Einklang mit modernen Komfortansprüchen. Das Gebäude wurde im Jahr 1999 umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung im Hochparterre präsentiert sich mit klassischem Charme und einer durchdachten Raumaufteilung.

Die drei Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der separate Eingang garantiert Ihnen eine hohe Privatsphäre. Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone, die sowohl eine angenehme Ost- als auch Westausrichtung bieten und somit den ganzen Tag über viel Licht und Luft in die Wohnung lassen.

Der Parkettfußboden in den Wohnräumen unterstreicht den hohen Wohnkomfort. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet den Komfort der Wohnung ab.

Außerdem verfügt die Wohnung über eine kleine Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Die original erhaltene Stuckdecke und die stilvolle Flügeltür tragen zu dem eleganten Jugendstil-Ambiente bei.

Im Keller stehen ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit 2002 vermietet und wird frühestens Ende 2026 bezugsfrei. Aktuell beträgt die Kaltmiete 832,10€ im Monat. Die letzte Mieterhöhung wurde 2020 durchgeführt, sodass Mietsteigerungspotenzial besteht. Die nicht umlegbaren Kosten betragen derzeit knapp 257€, da die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zeitweise erhöht wurde.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen verzichten. Die derzeitigen Mieter haben ausdrücklich um Wahrung ihrer Privatsphäre gebeten, diesem Wunsch kommen wir selbstverständlich nach. Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse ausführliche Informationen im persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

## Dettagli dei servizi

- + Jugendstilvilla
- + Bj. ca. 1905
- + Sanierung 1999
- + Hochparterre
- + 3 Zimmer
- + separater Eingang
- + zwei Balkone (Ost- und Westausrichtung)
- + Parkettfußboden, Fliesen
- + innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- + Gäste-WC
- + Deckenspots im Flur und Badezimmer
- + manuelle Rollläden
- + kleine Abstellkammer
- + Stuckdecke und Flügeltür
- + Kellerabteil
- + Fahrradkeller
- + seit 2002 vermietet, frühestens Ende 2026 bezugsfrei

Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie ist in einer Einbahnstraße gelegen und profitiert von einer Straßenbahnbindung direkt vor der Haustür. Außerdem können die umliegenden Parkmöglichkeiten kostenfrei genutzt werden. Besonders hervorzuheben sind die Nähe zum Luisenpark und Steigerwald.

Die Brühlervorstadt zählt zu den begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen der Landeshauptstadt Erfurt. Der Stadtteil liegt westlich des historischen Zentrums und grenzt unmittelbar an die Altstadt, was ihn sowohl für urbane Wohnformen als auch für repräsentative Gewerbeobjekte attraktiv macht.

Das Stadtbild ist geprägt von einer Mischung aus gründerzeitlicher Architektur, gepflegten Altbauten, modernen Wohnanlagen und großzügigen Parkflächen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Erfurter Altstadt, die fußläufig oder mit der Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar ist. Auch das Theater Erfurt, die Gera-Auen sowie der Brühler Garten tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraßen B7 und B4 sowie die nahegelegene A71 ist eine schnelle Erreichbarkeit auch überregional gewährleistet. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine zügige Anbindung an den Fernverkehr. Mehrere Straßenbahnlinien sichern eine dichte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

**Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 100.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Motschmann

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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