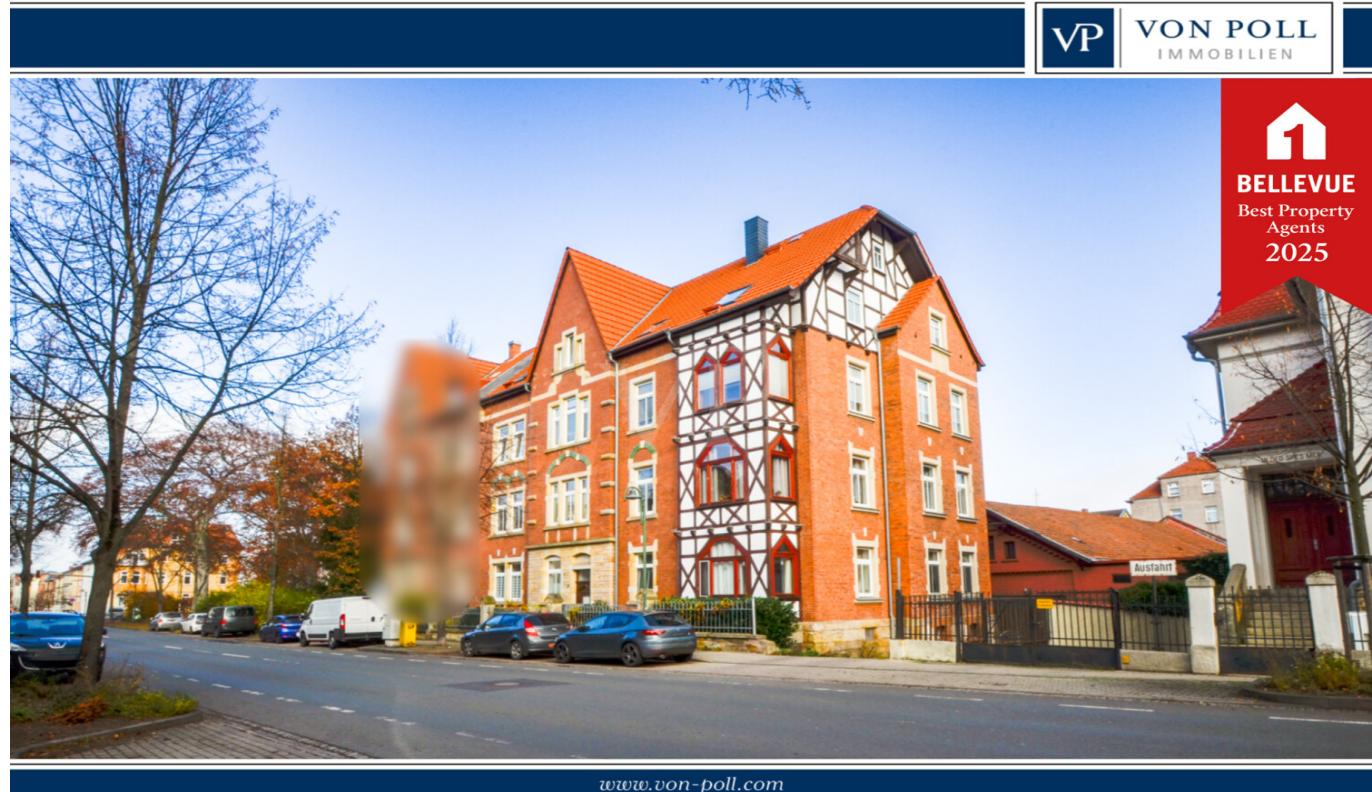


Gotha

# Affascinante condominio nel quartiere residenziale di Gotha: un'eccellente opportunità di investimento con un tocco storico

**Codice oggetto: 25124420**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.075.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 597 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

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

Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25124420	Prezzo d'acquisto	1.075.000 EUR
Superficie netta	ca. 597 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1904	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernizzazione / Riqualificazione	2024
		Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 597 m <sup>2</sup>

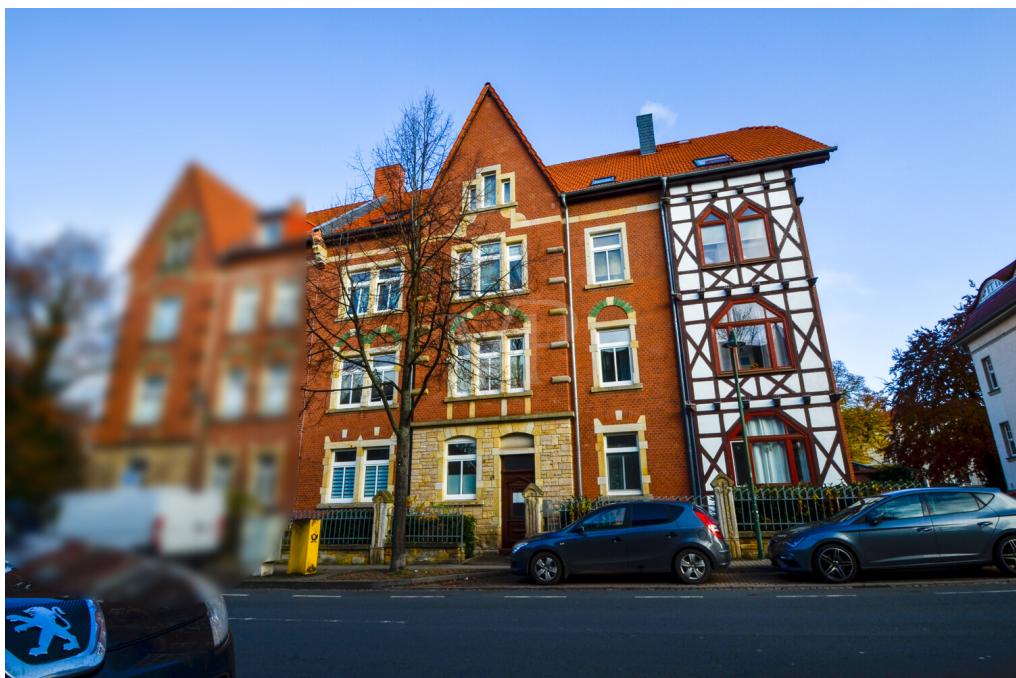
Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	157.43 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.06.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1905

Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## La proprietà



Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## La proprietà



Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## La proprietà



Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## La proprietà



Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## La proprietà



Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## La proprietà



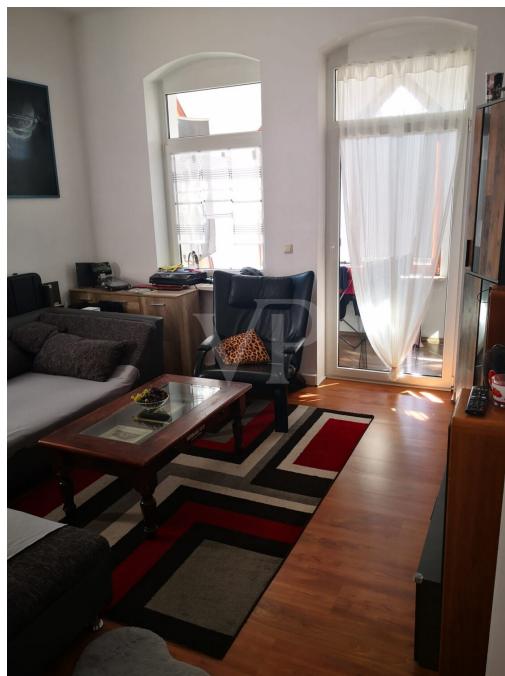
Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## La proprietà



Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## La proprietà



Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## La proprietà



Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## La proprietà



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!

Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## La proprietà

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPÄWEIT 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: 25124420 - 99867 Gotha

## Una prima impressione

Questo imponente edificio plurifamiliare, risalente al 1904, coniuga il fascino storico con il comfort abitativo moderno e si trova nel ricercato quartiere residenziale di Gotha, una delle zone residenziali più ambite della città. Costruito in mattoni pieni (doppia parete con uno strato di ventilazione tra i mattoni), l'edificio vanta una struttura robusta ed efficiente dal punto di vista energetico. Nel 2002 è stata effettuata una ristrutturazione completa dell'intero edificio. Gli interventi hanno incluso: la sostituzione del tetto, delle grondaie e del tetto; la sostituzione completa delle finestre; l'installazione di un moderno impianto di riscaldamento a gas; e l'ammodernamento di tutte le tubature, degli impianti idraulici e degli spazi interni. La facciata in legno, sotto tutela architettonica, è stata meticolosamente restaurata nel 2020 e da allora è tornata al suo antico splendore. Anche i lucernari sono stati rinnovati nello stesso anno. Nel 2024, due bagni moderni e di alta qualità sono stati completamente installati negli appartamenti, a ulteriore dimostrazione delle condizioni ben tenute e moderne dell'edificio. L'immobile è attualmente completamente affittato, garantendo una fonte di reddito immediata e stabile. Inoltre, la soffitta offre un potenziale di ampliamento, offrendo spazio per ulteriore zona giorno o un'altra unità abitativa, ideale per aumentare il valore dell'immobile. In conclusione, questo edificio plurifamiliare storico ma modernamente attrezzato, con le sue eccellenti condizioni, la piena occupazione e il potenziale di ampliamento della soffitta, si presenta come un investimento ad alto rendimento e a prova di futuro. Investi in un pezzo di storia di Gotha, con ottime prospettive per il futuro!

Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## Tutto sulla posizione

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 Straßenbahlinie 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 Stadtbäder 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.

Codice oggetto: 25124420 - 99867 Gotha

## Ulteriori informazioni

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 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: 25124420 - 99867 Gotha

## 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)