

Erfurt

Sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in der Krämpfervorstadt – 5,74 % Rendite & provisionsfrei!

Codice oggetto: 26124002a



PREZZO D'ACQUISTO: 115.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 37 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

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

Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124002a
Superficie netta	ca. 37 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1930

Prezzo d'acquisto	115.000 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 36 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

Dati energetici

Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	29.10.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	78.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

La proprietà



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

Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

La proprietà



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

Una prima impressione

Diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der beliebten Erfurter Krämpfervorstadt und bietet ein angenehmes Wohngefühl sowie eine funktionale Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche mit Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Sämtliche Räume sind direkt vom zentralen Flur aus erreichbar und sorgen für kurze Wege und ein stimmiges Wohnkonzept.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Im Jahr 2024 wurden unter anderem neue Bodenbeläge, Steckdosen und Fußleisten erneuert. Im Jahr 2025 erfolgten zudem Malerarbeiten sowie die Erneuerung von Herd und Kühlschrank. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet einen zusätzlichen Mehrwert.

Das bestehende Mietverhältnis besteht seit dem 01.11.2025 und ermöglicht einen unmittelbaren sowie zuverlässigen Mietzahlungseingang. Die Wohnung erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 550,00 €. Das monatliche Hausgeld beträgt 383,53 €.

Ein besonderer Mehrwert für den Standort ist die laufende Entwicklung des ehemaligen Schlachthofareals in unmittelbarer Umgebung. Hier entstehen ein moderner Schulcampus mit Grundschule, Gymnasium und Sporthalle sowie ein neues Nahversorgungszentrum mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten. Diese zukunftsweisende Quartiersentwicklung stärkt die Infrastruktur nachhaltig und unterstreicht das langfristige Wertsteigerungspotenzial der Immobilie.

Ob als solide Kapitalanlage oder perspektivisch zur Eigennutzung – diese Wohnung verbindet eine beliebte Wohnlage, einen gepflegten Zustand und attraktive Zukunftsperspektiven.

Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

Dettagli dei servizi

- + Kontinuierlich modernisiert
- + 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- + Funktionaler Grundriss
- + Tageslichtbad mit Badewanne
- + Einbauküche inklusive
- + Seit 01.11.2025 vermietet
- + Attraktive Kapitalanlage
- + Zentrale Lage in der Krämpfervorstadt
- + Zukunftsorientierte Quartiersentwicklung

Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

Tutto sulla posizione

Die Krämpfervorstadt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Erfurts und verbindet urbanes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Erfurter Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen.

Auch im direkten Umfeld profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der guten Erreichbarkeit der wichtigsten Verkehrsachsen sind sowohl die Erfurter Innenstadt als auch das Umland schnell erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsener Infrastruktur und der positiven Entwicklung des Stadtteils macht die Krämpfervorstadt zu einem attraktiven Wohnstandort mit nachhaltigem Zukunftspotenzial.

Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26124002a - 99085 Erfurt

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