

Erfurt - Andreasvorstadt

# Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit Einbauküche und Loggia

Número da propriedade: 26124111



  
**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

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

PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 95,95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

**Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26124111	Preço de compra	279.000 EUR
Área	ca. 95,95 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	01.09.2026	Modernização / Reciclagem	2012
Piso	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Quartos	3		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1927		

Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	83.53 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.07.2030	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1927

Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

## O imóvel



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



Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

## Plantas dos pisos



© 2018 VON POLL IMMOBILIEN



© 2023 Von Poll Immobilien

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt**

## Uma primeira impressão

Diese charmante Dachgeschoss-Maisonettewohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1927 und überzeugt mit ihrem besonderen Wohncharakter auf zwei Ebenen. Mit insgesamt vier Zimmern bietet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist damit ideal für Paare und Familien.

Im dritten Obergeschoss sind die Wohnräume, das Badezimmer und die Küche separat vom Flur erreichbar. Über das Wohnzimmer gelangt man über eine Wendeltreppe auf den ausgebauten Spitzboden, welcher 2012 aus- und umgebaut wurde. Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Dachloggia, die einen ruhigen Rückzugsort über den Dächern der Stadt bietet. Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Duschbadewanne. Die abgebildete Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und der Kühlschrank kann optional von den aktuellen Bewohnern entgeltlich abgelöst werden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Gasetagenheizung aus dem Jahr 2021. Die Kosten für die Beheizung entfallen zusätzlich zum monatlichen Hausgeld, welches aktuell 180€ beträgt.

Die Wohnräume sind mit Laminatfußboden ausgestattet, der zum Teil renovierungsbedürftig ist. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie die Mitnutzung des großzügigen Gemeinschaftsgartens. Parkmöglichkeiten gibt es kostenfrei in der Umgebung.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab September 2026.

**HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: <https://von-poll.com/tour/erfurt/SwbR>**

**Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt**

## **Detalhes do equipamento**

- + **Bj. 1927**
- + **1996 Kernsanierung**
- + **2012 Dachgeschoss- und Loggiaausbau**
- + **2021 neue Gasetagenheizung**
- + **3. Obergeschoss**
- + **4 Zimmer**
- + **Laminatfußboden**
- + **Einbauküche (exkl. Kühlschrank)**
- + **Tageslichtbadezimmer mit Duschbadewanne**
- + **Dachloggia in Südausrichtung**
- + **Kellerraum**
- + **Gemeinschaftsgarten**
- + **Waschmaschinenkeller**
- + **bezugsfrei ab 09/2026**

**Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Andreasvorstadt zählt zu den beliebtesten innerstädtischen Wohnlagen Erfurts und verbindet urbanes Leben mit gewachsener Nachbarschaftsstruktur. Der Stadtteil liegt nördlich der historischen Altstadt und zeichnet sich durch seine kurzen Wege, eine gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität aus.**

**Geprägt wird die Andreasvorstadt von gepflegten Altbauten, modernen Wohnanlagen und ruhigen Seitenstraßen mit viel Grün. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Erfurter Innenstadt: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Angebote sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.**

**Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, während Berufstätige die hervorragende Verkehrsanbindung schätzen. Die Straßenbahn sowie wichtige Verkehrsachsen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs, der Universität und vieler Arbeitgeber in der Region.**

**Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt**

## **Outras informações**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Florian Motschmann**

---

**Kettenstraße 7, 99084 Erfurt**

**Tel.: +49 361 - 60 13 909 0**

**E-Mail: erfurt@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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