

Erfurt – Brühlervorstadt

# Langjährig vermietete 2-Zimmer-Wohnung am Altstadtrand

**CODICE OGGETTO: 25124116**



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 149.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57,22 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

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

CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25124116
Superficie netta	ca. 57,22 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1903

Prezzo d'acquisto	149.900 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 57 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.04.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1903

CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## La proprietà



**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



CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt**

## Una prima impressione

Dieses charmante Wohnobjekt befindet sich in einem 1903 erbauten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1998 umfassend saniert wurde. Im Jahr 2022 wurde der Brennwertkessel erneuert, was für eine moderne Heiztechnik und verbesserte Energieeffizienz sorgt. In den letzten Jahren wurde die Fassade umfassend saniert, damit die Wertigkeit der Immobilie erhalten bleibt. Die angebotene Wohnung befindet sich im Hochparterre des Hauses und bietet auf ca. 57 m<sup>2</sup> zwei gut geschnittene Zimmer, die mit Fliesen und Laminat ausgestattet sind. Die abgebildete Einbauküche gehört zum Inventar der Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss versehen. Zu der Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung ist seit Oktober 2017 vermietet und erzielt eine stabile Mieteinnahme. Da die Mieterin sehr an einer Fortführung des Mietverhältnisses interessiert ist, ist die Wohnung ideal für Kapitalanleger. Die letzte Mieterhöhung erfolgte im März 2024. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten, was das Haus zu einer gut verwalteten und überschaubaren Wohnanlage macht. Die monatliche Hausgeldvorauszahlung enthält eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 27,16€ sowie 61,95€ nicht umlegbare Kosten. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre gute Ausstattung, sondern auch durch die zentrale Lage des Hauses. Die Infrastruktur in der Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Dadurch sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und bequem zu erreichen. **HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG:**  
<https://von-poll.com/tour/erfurt/iPfd>



**CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt**

## Dettagli dei servizi

- + Bj. 1903
- + 1998 Sanierung
- + 2022 neuer Brennwertkessel
- + 2025 malerische Instandsetzung Treppenhaus
- + Hochparterre
- + 2 Zimmer
- + Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- + Fliesen, Laminat
- + vermietet seit 10/2017
- + letzte Mieterhöhung 03/2024
- + separates Kellerabteil
- + Eigentümergemeinschaft mit 12 Wohneinheiten

**CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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.

**CODICE OGGETTO: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt**

## Partner di contatto

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

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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