Erfurt – Löbervorstadt

Solide vermietete Etagenwohnung mit Wintergarten

Número da propriedade: 24124136b

PREÇO DE COMPRA: 159.900 EUR • **ÁREA:** ca. 64,2 m² • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 24124136b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

- 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: 24124136b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	24124136b
Área	ca. 64,2 m²
Piso	1
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1930

Preço de compra	159.900 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 64 m²

Número da propriedade: 24124136b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	20.02.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	93.50 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1930

Número da propriedade: 24124136b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

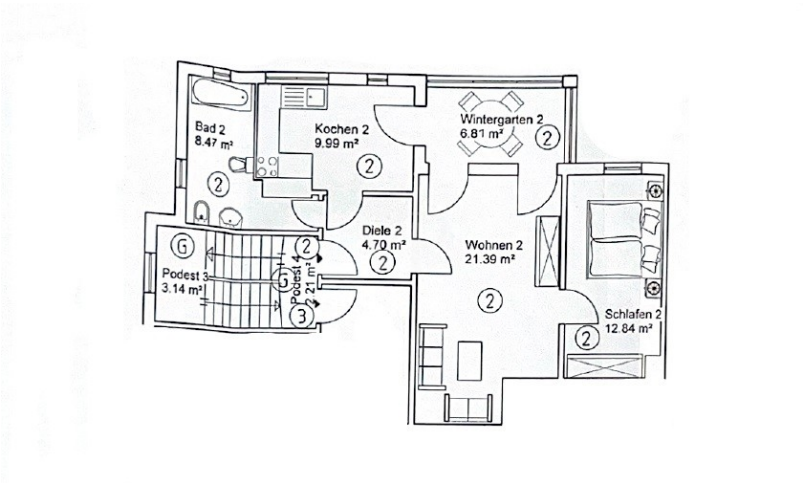
O imóvel

Número da propriedade: 24124136b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

O imóvel

Número da propriedade: 24124136b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Plantas dos pisos



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: 24124136b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Uma primeira impressão

Die angebotene Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit insgesamt fünf Einheiten, was für eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Als Sondernutzungsrecht steht eine Abstellmöglichkeit im Schuppen im Außenbereich zur Verfügung. Das derzeitige Mietverhältnis besteht seit 2015 und die letzte Mieterhöhung erfolgte zum September 2020. Der jährliche Erbbauzins beläuft sich auf 806,46 EUR. Die Instandhaltungsrücklage befindet sich aktuell wieder im Aufbau, weshalb es u.U. zu einer Sonderumlage kommen könnte. Die letzte umfassende Modernisierung umfasste die Strangleitung der Heizungsanlage, die Fassade, die Dämmung sowie die Verblechung des Dachs, was zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur optischen Aufwertung des Gebäudes beigetragen hat.

Número da propriedade: 24124136b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Detalhes do equipamento

+ Bj. 1930
+ Erbbaugrundstück
+ kleine Eigentümergemeinschaft mit 5 Einheiten
+ letzte Modernisierungen: Strangleitung Heizung, Fassade, Dämmung und Verblechung Dach
+ 1. Obergeschoss
+ 2 Zimmer
+ Wintergarten
+ vermietet seit 2015
+ Schuppen als Sondernutzungsrecht
+ Gemeinschaftsgarten

Número da propriedade: 24124136b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Tudo sobre a localização

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Erfurts, im beliebten Stadtteil Löbervorstadt. Die Gegend zeichnet sich durch ihre perfekte Mischung aus urbaner Infrastruktur und grüner Umgebung aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer hochwertigen Bebauung, bestehend aus stilvollen Altbauten und modernen Wohnhäusern. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Gemeinschaftsschule Friedrich Schiller ist lediglich 4 Minuten zu Fuß entfernt, und das Heinrich-Mann-Gymnasium ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die evangelische Kirche St. Thomas liegt nur 5 Gehminuten entfernt. Für Sport- und Freizeitbegeisterte ist das Steigerwaldstadion ein Highlight in der Nähe: mit dem Auto in nur 4 Minuten oder in ca. 18 Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem bieten die nahegelegenen Parks und Grünflächen vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Outdoor-Aktivitäten. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Nähe zur Erfurter Altstadt sind sowohl die Innenstadt als auch weitere Ziele in der Region schnell erreichbar. Eine attraktive Lage, die sowohl durch ihre Ruhe als auch durch ihre zentrale Nähe überzeugt.

Número da propriedade: 24124136b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 93.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24124136b - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

Pessoa de contacto

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

Florian Motschmann

Kettenstraße 7 Erfurt
E-Mail: erfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com