

Erfurt – Brühlervorstadt

# Langjährig vermietete 2-Zimmer-Wohnung am Altstadtrand

Número da propriedade: 25124116



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



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

PREÇO DE COMPRA: 149.900 EUR • ÁREA: ca. 57,22 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

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

Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25124116	Preço de compra	149.900 EUR
Área	ca. 57,22 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1903	Área arrendável	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	119.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.04.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1903

Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## O imóvel



**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: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## Uma primeira impressão

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>



Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## Detalhes do equipamento

- + 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

Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25124116 - 99084 Erfurt – Brühlervorstadt

## Pessoa de contacto

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

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)