

Erfurt – Andreasvorstadt

# Hochwertig modernisierte Dachgeschoss- Maisonettewohnung

Property ID: 24124115



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## At a glance

Property ID	24124115
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1918

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.04.2028	Final energy consumption	122.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D

Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## The property



Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## The property



Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## The property



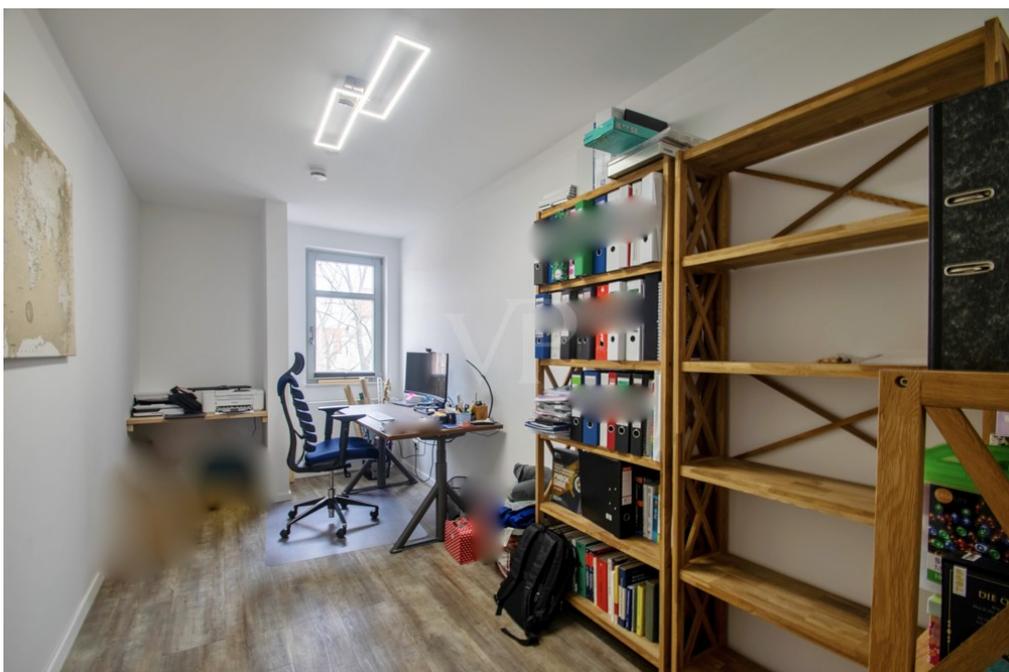
Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## The property



Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## The property



Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## The property



Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## The property



**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



Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## A first impression

**\*Historische Eleganz trifft auf modernen Komfort\*** Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem attraktiven Wohngebiet nahe der Altstadt und liegt im dritten und vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1918 und wurde im Jahr 1993 umfassend saniert. Im Jahr 2021 erfolgte eine weitere Modernisierung der Eigentumswohnung, um den Wohnstandard zu erhöhen. Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die im Jahr 2022 eingebaut wurde. Sie bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten für ein komfortables Kocherlebnis. Genießen Sie sonnige Stunden auf dem Südbalkon, der direkt vom Essbereich zugänglich ist und ein herrliches Panorama bietet. Ein Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Galerie, die einen einladenden Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und mit einer Dachterrasse verbunden ist, die einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung ermöglicht. Das Badezimmer bietet höchsten Komfort mit einer freistehenden Badewanne, einer bodengleichen Dusche, einem Handtuchheizkörper und einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Deckenspots sorgen für eine angenehme Beleuchtung, während ein Spiegel- und Waschtischunterschrank für Stauraum sorgen. Eine moderne Luft-Wärmepumpe steht zur Verfügung und kann sowohl für die Heizung als auch als Klimaanlage genutzt werden, um ein angenehmes Raumklima zu gewährleisten. Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Bei Interesse kann in einer nahegelegenen Tiefgarage (Luftlinie 180m) ein Stellplatz à 25.000€ angekauft werden. Die Wohnung ist kurzfristig bezugsfrei und bietet eine ideale Gelegenheit, das Stadtleben in vollen Zügen zu genießen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. **HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG:** <https://von-poll.com/tour/erfurt/c3jX>

Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## Details of amenities

- + Bj. 1918
- + Sanierung 1993
- + Modernisierung 2021
- + drittes und viertes Obergeschoss
- + Einbauküche (2022)
- + Südbalkon am Essbereich
- + großzügige Galerie mit Dachterrasse
- + Luft-Wärmepumpe als Klimaanlage nutzbar
- + Fußbodenheizung im Badezimmer
- + Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- + Deckenspots im Badezimmer sowie Spiegel- und Waschtischunterschrank
- + pflegeleichter Vinylfußboden
- + Abstellkammer und separater Kellerraum
- + Gemeinschaftsgarten
- + kurzfristig bezugsfrei

Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## All about the location

Gelegen im Herzen Erfurts, zeichnet sich die Andreasvorstadt durch ihre zentrale Lage und ihre gut erhaltene Altstadtarchitektur aus. Hier trifft Historie auf Moderne, was ein besonderes Flair schafft. Die Andreasvorstadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zum Bummeln und Verweilen ein. Der nahegelegene Petersberg ist ein beliebtes Ziel für Familien, Spaziergänger und Erholungssuchende. Die Andreasvorstadt ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was kurze Wege in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen ermöglicht. Auch die Anbindung an Autobahnen und Bundesstraßen ist ausgezeichnet, was die Mobilität und Erreichbarkeit weiter verbessert. Die historische Altstadt Erfurts mit ihren malerischen Gassen, mittelalterlichen Gebäuden und dem imposanten Dom ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 122.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1918. 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.

Property ID: 24124115 - 99092 Erfurt – Andreasvorstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)