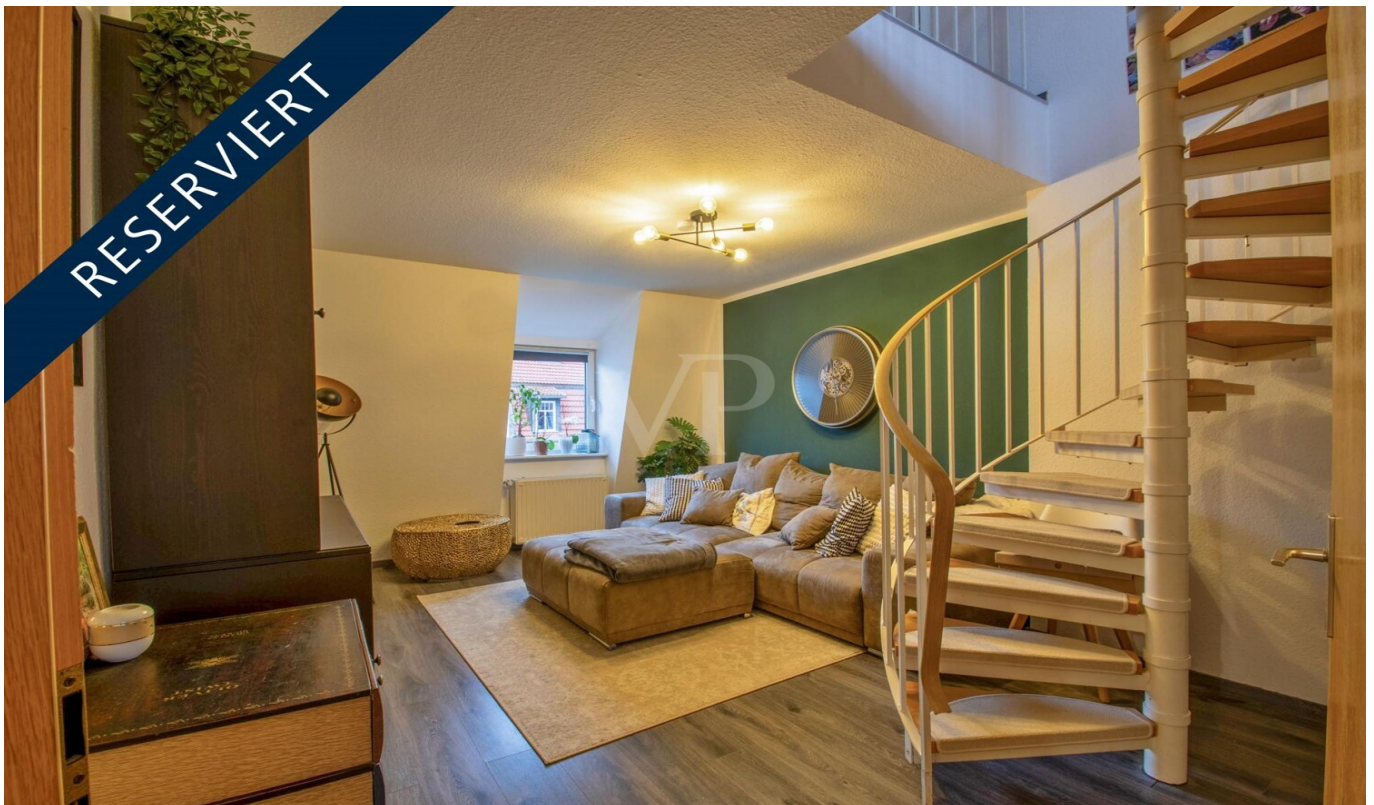


Erfurt - Andreasvorstadt

Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit Einbauküche und Loggia

Objektnummer: 26124111



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,95 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26124111
Wohnfläche	ca. 95,95 m ²
Bezugsfrei ab	01.09.2026
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1927

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	83.53 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.07.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Die Immobilie

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET
UND EUROPaweit VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

www.von-poll.com/erfurt



Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Ein erster Eindruck

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>

Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Ausstattung und Details

- + 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

Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Weitere Informationen

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Objektnummer: 26124111 - 99092 Erfurt - Andreasvorstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com