

EXPOSİ½

Gepflegte Etagenwohnung in der Erfurter Andreasvorstadt

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99089 Erfurt / Andreasvorstadt
Baujahr: 1910
Zimmerzahl: 1,5
Wohnfl½che (ca.): 53,67 m½
Nutzfl½che (ca.): 5 m½
Kaufpreis pro m½: 2.254,52 ½
Hausgeld (ca.): 349,- ½
Etage: 2

VERKAUFT
½ 121.000,-

Schelkmann Immobilien

Andreasstra½e 7 ½ 99084 Erfurt ½ Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02
Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 ½ info@schelkmann.de ½ schelkmann.life

- > Etagenwohnung
- > Erfurt / Andreasvorstadt
- > 1,5 Zimmer

- > 53,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 195

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99089 Erfurt / Andreasvorstadt, Bergstraße 9
Baujahr	1910
Zimmerzahl	1,5
Wohnfläche (ca.)	53,67 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	121.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.254,52 €
Hausgeld (ca.)	349,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	158 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-11-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	4.500,- €
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Zeitnaher Erwerb
Provision für Käufer	2,975 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Neu im Angebot haben wir eine gepflegte und großzügig geschnittene 1,5 Zimmerwohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss in der Erfurter

Andreasvorstadt. Das Viertel überzeugt durch seine direkte Nähe zur Altstadt auf der einen und Unruhe auf der anderen Seite und wird daher von jungen Mietinteressenten gern bevorzugt.

Das im Jahr 1910 erbaute Mehrfamilienhaus wurde 1994 umfassend saniert. Die Wohnung ist seit 2019 sympathisch vermietet (zum Schutz der Mieter wurde nur eine begrenzte Auswahl an Innenaufnahmen online gestellt) und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage.

Die Wohnung wird für einen Kaufpreis in Höhe von 121.000,00 EUR angeboten. Die Wohnung ist schön geschnitten und überzeugt mit einem extra großen und sonnigen Wohnzimmer.

Die Mieteinnahmen betragen im Monat 375,00 EUR (keine Mieterhöhung seit Mietbeginn): das entspricht einer Jahreskaltmiete von 4.500,00 EUR. Eine Mieterhöhung gemäß Erfurter Kappungsgrenze und Mietspiegel um 15 % von 6,99 EUR/m² auf 8,04 EUR/m² kann zeitnah umgesetzt werden.

Das Hausgeld beträgt monatlich neu 349,00 EUR inkl. 26,00 EUR Instandhaltungsrückstellung, nicht umlagefähige Kosten in Höhe von 46,22 EUR und 276,75 EUR umlagefähige Kosten inkl. Heizkosten.

Eine Nachweisprovision von 2,975 % (inkl. MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

Diese gemütliche 1,5 Raumwohnung im zweiten Obergeschoss eines sanierten Altbaus überzeugt durch ihren großzügigen Schnitt und ihre innenstadtnahe Lage. Die angenehm aufgeteilte Wohnung bietet auf 53,67 m² Wohnfläche modernen Wohnkomfort.

Das große, helle Wohn- und Esszimmer ist der Lebensmittelpunkt der Wohnung. Für praktischen Stauraum sorgt ein Abstellraum im Flur. Das innenliegende Badezimmer ist zeitlos hell gefliest und bietet mit Dusche und ausreichend Platz für die Waschmaschine alles das, was ein Bad haben muss. Alle Räume sind von einem zentralen Flur aus begehbar.

Das kleine Schlafzimmer (wird offiziell als halbes Zimmer gewertet) liegt wie die helle Tageslichtküche zur Gartenseite. Der gesamte Wohnbereich ist freundlich mit einem hellen Laminatboden ausgelegt. Nicht ohne Grund fühlen sich die Mieter hier sehr wohl.

Zur Wohnung gehört natürlich ein Kellerraum. Fahrräder können im hinteren Treppenhausebereich gelagert werden.

Der Innenhof mit anschließender Grünfläche, Wäscheplatz und Grillecke kann von den Bewohnern gern mit genutzt werden. Allerdings ist der Erfurter Nordpark mit seinen verschiedenen Sportmöglichkeiten wie z.B. Freibad, Skaterbahn, Volleyballfeld usw. und viel Freizeite zum Picknicken und Chillen nur wenige Gehminuten entfernt.

> Etagenwohnung
> Erfurt / Andreasvorstadt
> 1,5 Zimmer

> 53,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 195

Die Wohnung liegt ideal in einem jungen Stadtteil - innenstadtnah (Fußweg direkt an der Gera bis zur Krämerbrücke), perfekt angebunden mit Straßenbahn und Bus, In der Nähe von Uni, Klinikum und FH und geradezu umzingelt von Carsharingstationen.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Website schelkmann.life

Lagebeschreibung:

Erfurt ist die schönste Stadt der Welt!

Ein bisschen voreingenommen meinen Sie- natürlich aber so sollte es bei der eigenen Heimatstadt doch auch sein und auch Sie werden sich der Grazie unserer kleinen Thüringenmetropole, wie so viele andere, nicht entziehen können!

Die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringens beherbergt über 200.000 Einwohner, die vielen Studenten der Universität und Fachhochschulen nicht eingerechnet, und ist somit auch die einwohnerreichste Stadt des Bundeslandes. Durch seine zentrale Lage war Erfurt von je her ein Handelsknotenpunkt an dem sich auch nach wie vor stetig Firmen ansiedeln.

Das Hauptkapital Erfurts ist die Stadt selbst und ihre Einwohner: die historische Innenstadt mit mittelalterlichem Stadtkern überlagert von Dom und Severikirche, die Einkaufsvielfalt rund um den Erfurter Anger, die ausgedehnten oft ineinandergreifenden Parkanlagen und die angrenzenden, genauso liebevoll restaurierten Wohnviertel mit ihrem Hausbestand aus allen Epochen.

Im Sommer ist Erfurt die nordlichste Stadt Italiens - das Leben pulsiert in allen Straßen und Hinterhöfen der Innenstadt und Straßencafés reihen sich an Biergärten. Im Winter treffen sich die Menschen allabendlich auf einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Die Andreasvorstadt schmiegt sich eng an das Andreasviertel an und liegt damit nur wenige Gehminuten von der Erfurter Innenstadt entfernt. Hier kann man angenehm und zentrumsnah wohnen. Das Stadtviertel ist harmonisch gewachsen und bietet seinen Bewohnern ein breit gefächertes Angebot mit kleinen Läden und Kneipchen.

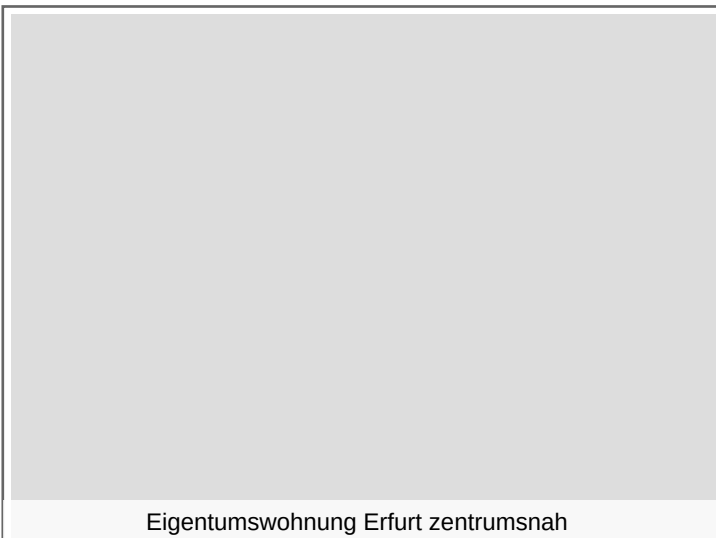
Sonstiges:

Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen Informationen. Das Maklerbüro Schelkmann Immobilien haftet bei unrichtigen Angaben nur im Falle grober Fahrlässigkeit oder bei Vorsatz.

Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhänge oder sonstige

graphische Darstellungen aus diesem Exposé für gewerbliche Zwecke oder in ungebührlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt / Andreasvorstadt
- > 1,5 Zimmer

- > 53,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 195

Großes Wohnzimmer

Innenliegendes Duschbad

Modernes Wohnzimmer

Schlafzimmer

Duschbad

Tageslichtküche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt / Andreasvorstadt
- > 1,5 Zimmer

- > 53,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 195

Wohnungsflur

Erfurt Andreasvorstadt- Renditewohnung

Treppenhaus

Treppe zum Garten

Treppenhaus und Fahrradraum

Gartenbereich im Innenhof

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt / Andreasvorstadt
- > 1,5 Zimmer

- > 53,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 195

Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz

Garten und Hinterhaus im Winter

Hofansicht

Wohnung zum Kauf Erfurt

Wisscheplatz im Innenhof

Renditewohnung in Erfurt Andreasvorstadt

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt / Andreasvorstadt
- > 1,5 Zimmer
- > 53,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 195

Etagenwohnung Erfurt Andreasvorstadt

Bergstraße in der Erfurter Andreasvorstadt

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt / Andreasvorstadt
- > 1,5 Zimmer

> 53,67 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 195

Grundriss WE5 Bergstraße 9

> 53,67 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 195

Firmendaten:

Zuständige Aufsichtsbehörde inkl. Adresse:
Stadtverwaltung Erfurt, Bürgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen: