

EXPOSİ½

Sympathisch vermietete Dreiraumwohnung im 1. OG

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 99086 Erfurt/ Johannesvorstadt

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 3

Wohnfl½che (ca.): 70,13 m½

Nutzfl½che (ca.): 5 m½

Kaufpreis pro m½: 1.810,92 ½

Etage: 1

Anzahl Etagen: 5

VERKAUFT
½ 127.000,-

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/ Johannesvorstadt
- > 3 Zimmer

- > 70,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 266

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99086 Erfurt/ Johannesvorstadt, Friedrich_ Engels-Straße 67
Baujahr	1900
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70,13 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	127.000,- €
Kaufpreis pro m ²	1.810,92 €
Etage	1
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	97,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-09-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	5.796,- €
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Zeitnahe Erwerb
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Angeboten wird eine schön geschnittene und langjährig angenehm

vermietete Dreiraumwohnung im 1.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Erfurter Johannesvorstadt. Das aus dem Jahre 1900 stammende Gebäude wurde 1996 umfassend saniert und verfügt, wie nur sehr wenige Altbauten in Erfurt, über einen Aufzug (höher versetzt auf der halben Treppe). Die Wohnung ist sympathisch vermietet und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage.

Im gleichen Haus wird eine zweite 3- Raum- Etagenwohnung im 3. OG angeboten. Die beiden Wohnungen können Sie natürlich auch im Paket erwerben.

Die Mieteinnahmen dieser Wohnung betragen aktuell im Monat 483,00 EUR (6,89 EUR/m²) : das entspricht einer Jahreskaltmiete in Höhe von 5.796,00 EUR. Dass im Zuge des Verkaufes mit einer ortsüblichen Mieterhöhung gemäß Kappungsgrenze und Erfurter Mietspiegel zu rechnen ist, wurde mit den Mietern bereits in einem persönlichen Gespräch angekündigt. Eine Mieterhöhung um 15 % würde eine Jahreskaltmiete in Höhe von 6.665,40 EUR erbringen (Monatskaltmiete 555,45 EUR und 7,94 EUR/m²).

Die Wohnung wird für einen Kaufpreis in Höhe von 127.000,00 EUR angeboten.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 374,00 EUR und beinhaltet umlagefähigen Kosten in Höhe von ca. 300,00 EUR inkl. Heizkosten & eine monatlichen Instandhaltungsrückstellung von 52,78 EUR.

Eine Nachweisprovision von 3,00 % (inkl. 19 % MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

Angeboten wird eine sonnige 3-Raumwohnung mit 70,13 m² Wohnfläche in der 1. Etage eines gepflegten Altbaus in der Erfurter Johannesvorstadt. Die Wohnung ist seit 2018 sehr angenehm vermietet.

Vom gemütlichen Wohnungsflur, der genau wie alle Wohnräume mit einem schönen Laminat ausgelegt wurde, zweigt zur Linken das große Wohnzimmer ab. Von dort aus gelangt man in die hell geflieste Wohnküche, die auch ausreichend Platz für eine Essecke bietet. Das innenliegende Badezimmer ist hell gekachelt und mit einer Badewanne ausgestattet. Von einem kleinen Vorraum zweigen zur Gartenseite die beiden kleinen Schlafzimmer ab.

Zur Wohnung gehört natürlich ein Kellerraum. Zur Zeit sind die Keller allerdings wegen einer Abwasserschachtsanierung nur bedingt nutzbar, die aber bald abgeschlossen sein soll.

Der Innenhof mit sonniger Rasenfläche kann von den Bewohnern gern zum Grillen und Verweilen genutzt werden.

Die Wohnung liegt ideal- innenstadtnah, umgeben von zahlreichen

> Etagenwohnung
> Erfurt/ Johannesvorstadt
> 3 Zimmer

> 70,13 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 266

Geschäften, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Sportplätzen. Im Sommer ist die Nähe zum Nordstrand ein zusätzlicher Bonus.

Zum Schutz der Mieter wurden natürlich nur Innenaufnahmen inseriert, die mit diesen auch abgestimmt wurden.

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 überragt 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 Johannesvorstadt grenzt nördlich an die Erfurter Altstadt und ist in Innenstadtnähe geprägt durch ihre Bebauung aus der Kaiserzeit. Stadtauswärts wechseln sich Gewerbeflächen mit großen Grünflächen rund um den Fachbereich Gartenbau der Erfurter Fachhochschule bis hin zu begehrten Einfamilienhäusern ab. Für alle Johannesvorstädter ist der Nordstrand perfekt zu erreichen - wer sonst hat in Erfurt einen kleinen Badensee quasi direkt vor der Haustür?

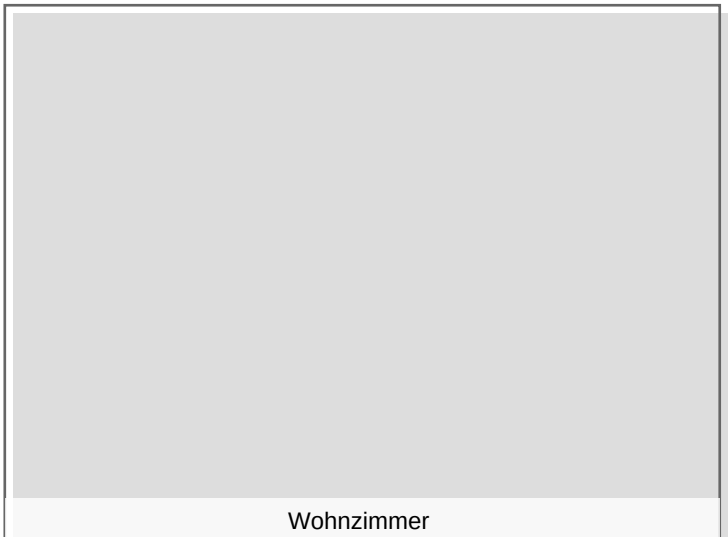
Sonstiges:

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:



Wohnzimmer



Wohnungen Erfurt Johannesvorstadt

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Johannesvorstadt
- > 3 Zimmer

- > 70,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 266

Küche

Gemütliche Wohnfläche

Hintere Schlafzimmer

Badezimmer

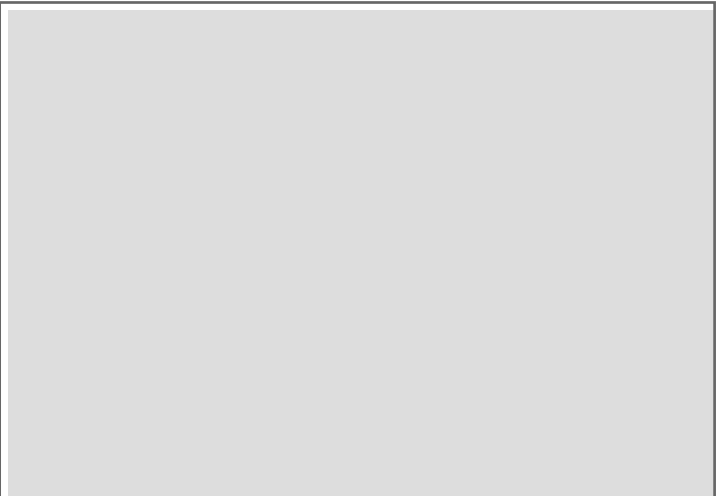
Kleine Schlafzimmer

Eigentumswohnungen Friedrich Engels Straße

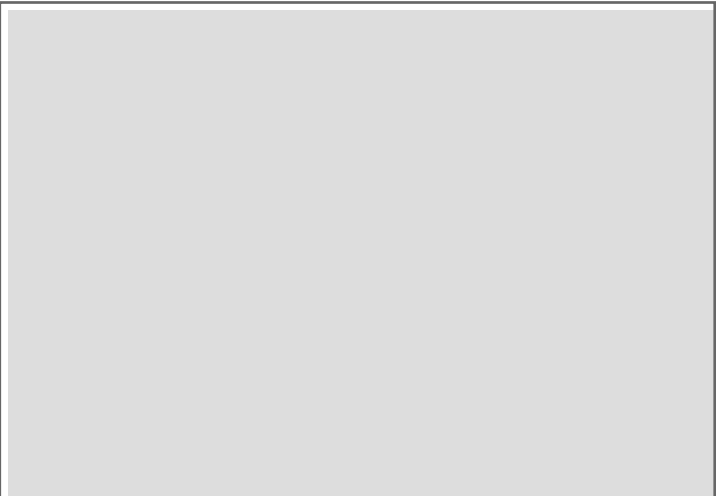
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Johannesvorstadt
- > 3 Zimmer

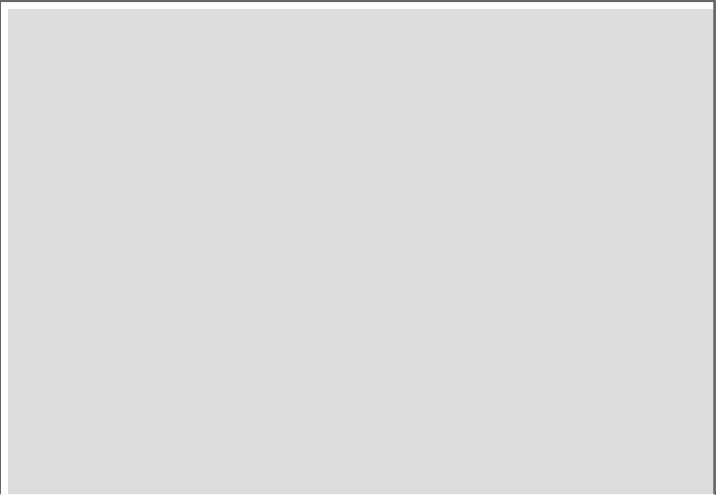
- > 70,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 266



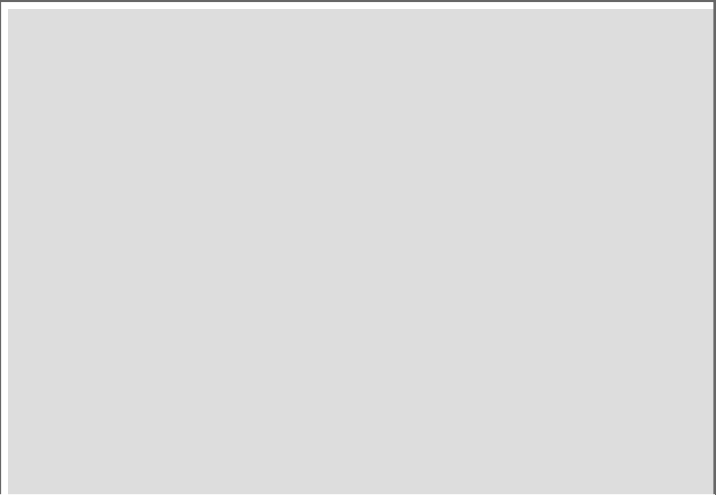
Hausflur im EG



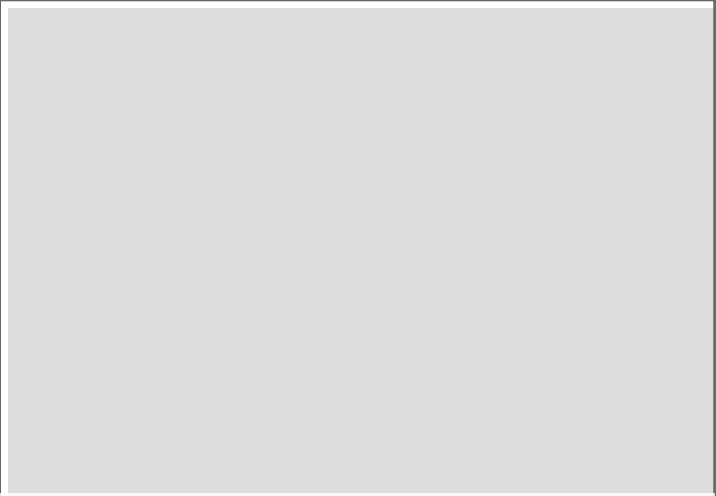
Erfurt Wohnungskauf



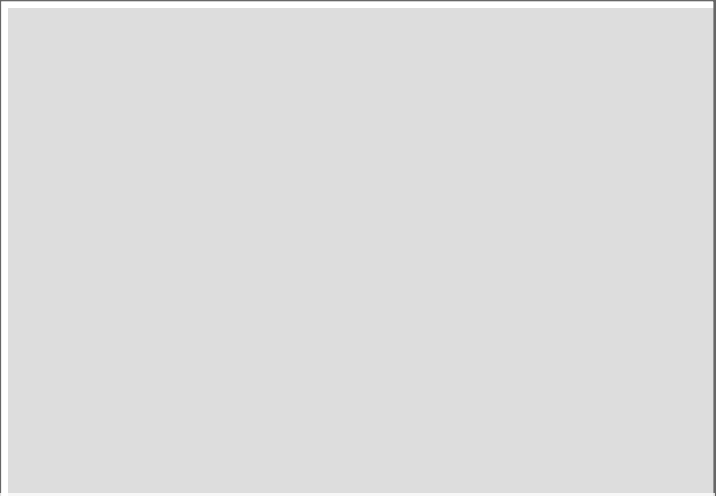
Hofansicht des Hauses



Wohnungskauf Erfurt



Innenhof



Friedrich Engels Straße

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Johannesvorstadt
- > 3 Zimmer

> 70,13 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 266

Erfurt- Friedrich Engels Straße

Friedrich - Engels- Straße 67 in Erfurt

Energieskala

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Johannesvorstadt
- > 3 Zimmer

> 70,13 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 266



Grundriss

> 70,13 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 266

Firmendaten:

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

Ihre Notizen: