

Exposé

Wohnung in Erfurt

**Schöner Wohnen : 2 Zimmer, schöner Altbau mit Balkon,
ruhig, zentral und gepflegt**



Objekt-Nr. OM-260493

Wohnung

Vermietung: **695 € + NK**

Rathenaustraße 23
99085 Erfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1911	Mietsicherheit	2.085 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	62,75 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	90 €	Badezimmer	1
Heizkosten	110 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Balkon, Tageslichtbad & moderner Ausstattung – ab 01.06.2026

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine schöne, helle 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, die durch ihre gehobene Innenausstattung überzeugt und ab dem 01.06.2026 bezogen werden kann.

Highlights

Tageslichtbad

Balkon mit Blick in den Garten, direkt von der Wohnküche aus begehbar

Schöne Holzfenster

Neue Dielen-Designböden

Kellerraum zur Wohnung gehörend

Küche

Eine Einbauküche ist vorhanden. Der Vermieter bietet diese optional gegen eine kleine Abstandszahlung zum Verkauf an (Details nach Absprache).

Besichtigungen

Besichtigungen sind für 19.03. / 20.03.2026 geplant (nach Terminvereinbarung).

Wichtig – Anfrage nur mit kurzer Selbstauskunft

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir ausschließlich Anfragen berücksichtigen, die folgende Angaben enthalten:

Personenanzahl

Berufliche Situation (z. B. angestellt/selbstständig/studentisch)

Haushalts-Nettoeinkommen

Gewünschter Einzugstermin

Telefonnummer

Bitte senden Sie Ihre Anfrage per E-Mail an: [wohnen.in.erfurt\(at\)gmail.com](mailto:wohnen.in.erfurt(at)gmail.com)

Tipp: Damit wir wissen, dass Sie die Anzeige vollständig gelesen haben, schreiben Sie bitte das Stichwort „Gartenbalkon“ in den Betreff.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in der Rathenaustraße (99085 Erfurt) in der gefragten Krämpfervorstadt – innenstadtnah und gleichzeitig angenehm ruhig. Dank der guten ÖPNV-Anbindung sind Innenstadt/Anger und der Hauptbahnhof schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Dienstleistungen sowie Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Ein echtes Plus: Die Rathenaustraße ist Tempo-30-Zone mit überwiegend Anliegerverkehr. Der Balkon zur Hofseite bietet eine ruhige, geschützte Ausrichtung – ideal zum Entspannen nach Feierabend.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



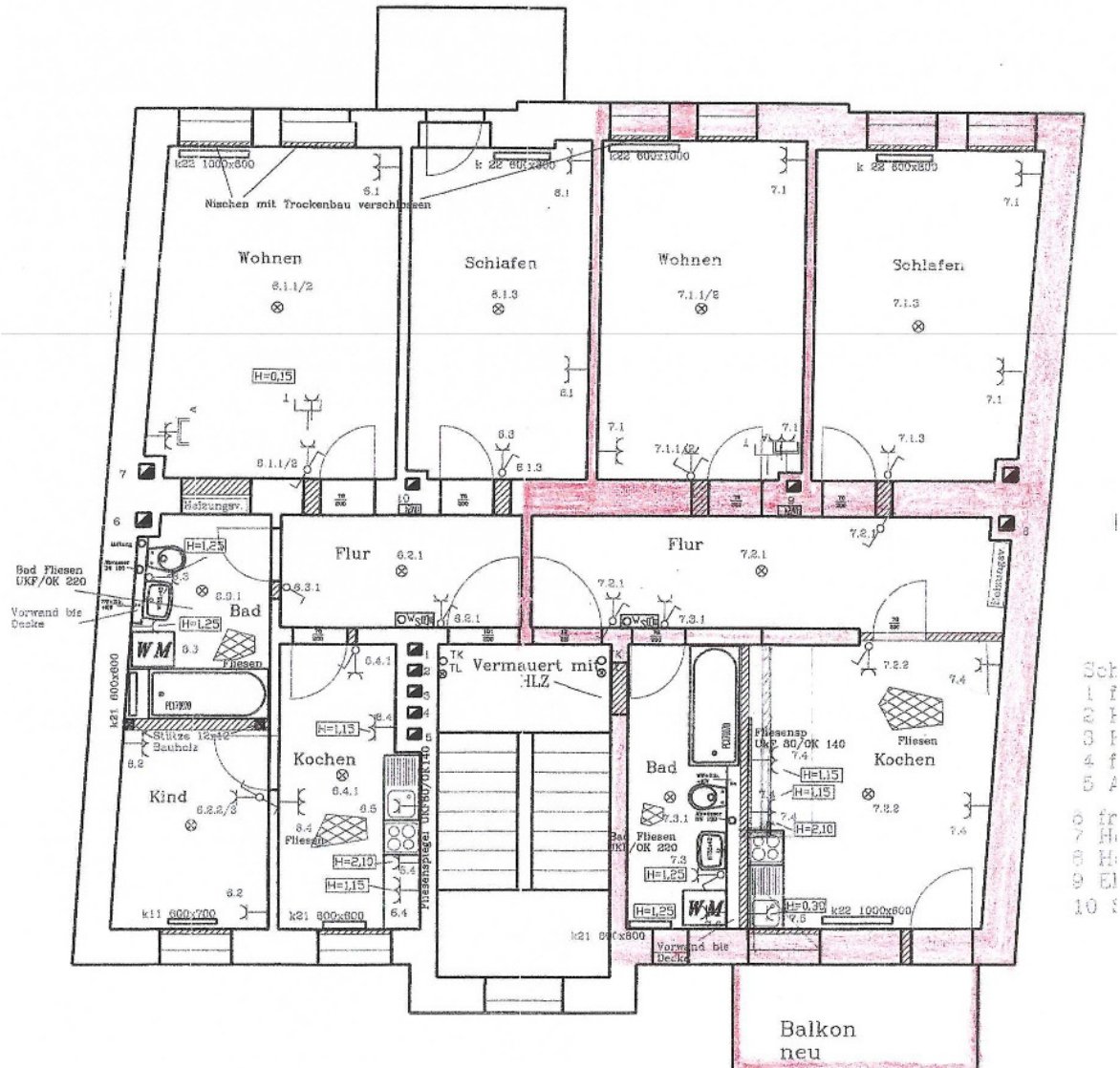
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis:

12.07.2029

Registriernummer ² TH-2019-002787831
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Rathenaustrasse 23, 99085 Erfurt		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1907		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1998		
Anzahl Wohnung	10 (Wohnfläche: 606,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	727,2 m²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Gas / Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 4**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Express-Pass
Lüchow 8
17179 Altkalen

12.07.2019
Datum

Dr. Johannes Liess



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

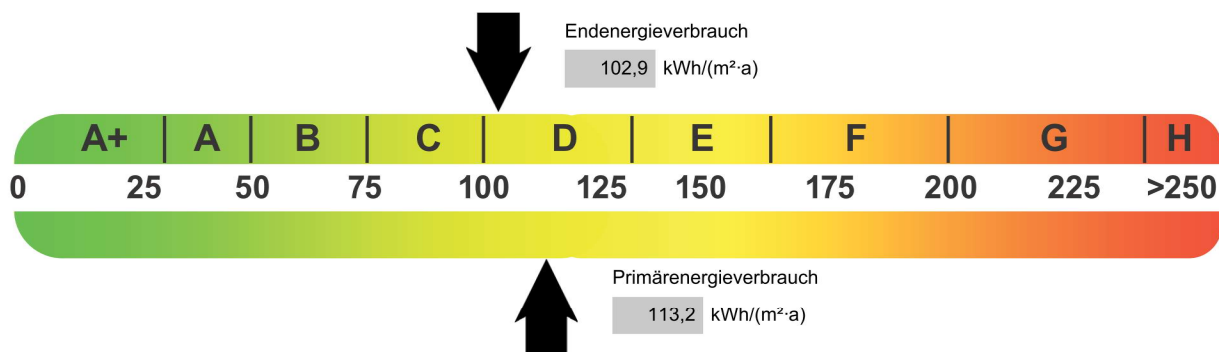
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² TH-2019-002787831
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes

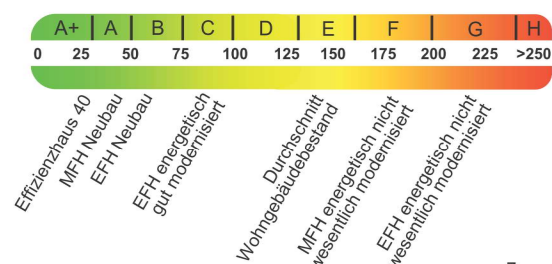
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

102,90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.2018	12.2018	Gas	1.1	68143	12265,7	55877,3	1,14
01.2017	12.2017	Gas	1.1	67339	12121,0	55218,0	1,05
01.2016	12.2016	Gas	1.1	75832	13649,8	62182,2	1,04

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

7

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus