

Exposé

Wohnung in Erfurt

**4,6% Rendite in der Andreasvorstadt - modernisiert -
EBK und Kfz-Stellplatz inklusive - Potenzial**



Objekt-Nr. OM-412373

Wohnung

Verkauf: **122.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Grunwald

Bergstr. 13
99089 Erfurt
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	33,42 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	215 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich biete hier eine im Jahre 2020 und 2021 umfassend modernisierte und helle Wohnung in der Andreasvorstadt in Erfurt an. Die Wohnung befindet sich im 2. OG der Bergstraße und ist seit 15.05.2021 als Erstbezug nach Modernisierung sehr gut vermietet. 2020 wurde das gesamte Bad entkernt, der Boden ausgetauscht, Türen und Zargen erneuert und die Küche ausgetauscht. Ein weiterer sehr großer Pluspunkt ist der zur Wohnung zugehörige Kfz-Stellplatz im Innenhof. Durch ein elektrisch bedienbares Zufahrtstor ist die Zufahrt gesichert. Ein geräumiger Keller gehört ebenso zur Wohnung. Die Wohnung ist ideal, um sie weiterhin langfristig, oder perspektivisch kurzfristig möbliert zu vermieten. Die Mietnachfrage ist sehr groß. Bei Interesse kann die Wohnung auch in einem Paket mit einer weiteren Wohnung im ebenfalls zur Wohnungseigentümergeinschaft gehörenden Nachbargebäude erworben werden, die im dortigen DG liegt, einen sehr großen Balkon besitzt, ebenfalls modernisiert ist und auch über einen eigenen Kfz-Stellplatz verfügt. Ebenso wie der Kfz-Stellplatz ist auch die Einbauküche im Kaufpreis enthalten. Der Verkauf erfolgt ohne Makler von privat, sodass keinerlei Maklercourtage anfällt. Die derzeitige Nettokaltmiete inkl. Kfz-Stellplatzmiete beträgt 469,- EUR p. M.

Ausstattung

Im Zuge der Modernisierung wurde das Bad entkernt und sämtliche zum Bad zugehörige Wasser- und Stromleitungen neu verlegt, der Boden und die Wände neu gefliest und eine neue Echtglasdusche, ein neues WC, ein hochwertiger Waschtisch sowie ein hochwertiger beleuchteter Spiegel eingebaut. In der gesamten übrigen Wohnung wurde der frühere Bodenbelag komplett entfernt und hochwertiger Designvinylboden mit hohen weißen Abschlussleisten verlegt. Die Türen und Zargen wurden ebenso wie die Wohnungstür ausgetauscht. Es wurde zudem eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und einer Küchenhalbinsel sowie einer Keramikspüle eingebaut. Zusätzlich wurden alle Schalter und Steckdosen in der Wohnung ausgetauscht und Deckenspots eingebaut. Die Heizungsanlage des Hauses wurde 2023 ausgetauscht. Alle Wasserleitungen und Absperrventile im Keller wurden 2025 ausgetauscht und die dortigen Rohre anschließend neu isoliert.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in der Bergstraße 13. Die Bergstraße ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist nur 400m entfernt. In zwei Stationen erreicht man den Domplatz; wahlweise auch in 15min zu Fuß.

Den Hauptbahnhof erreicht man mit der Straßenbahn in 15min. Schulen, Ärzte, Sporteinrichtungen sowie Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Kfz-Stellplatz im Innenhof

Exposé - Galerie



Lichtdurchflutet



Einbauküche u. Küchenhalbinsel

Exposé - Galerie



Granitspüle und hohe Qualität



Hochwertiger Boden

Exposé - Galerie



Hochwertiges Bad Teil 1



Hochwertiges Bad Teil 2

Exposé - Galerie



Hochwertiges Bad Teil 3

Exposé - Grundrisse

Bergstraße 13, 99089 Erfurt – WE 19

Wohnfläche: 33,42m²

