

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Erfurt

**5% Rendite - Andreasvorstadt - modernisiert - Balkon -
EBK u. Kfz-Stellplatz inkl. - Potenzial**



Objekt-Nr. OM-412779
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **129.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Grunwald

99089 Erfurt
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich biete hier eine im Jahre 2016 und 2022 umfassend modernisierte und helle Wohnung in der Andreavorstadt in Erfurt an. Die Wohnung befindet sich im DG der Bergstraße und ist seit 01.01.2022 an den derzeitigen Mieter vermietet. Zuletzt wurde 2022 das Bad modernisiert. Zuvor wurden der Boden 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. Der unverbaute weitreichende Blick über den gesamten weitläufigen und grünen Innenhof vom sehr großen Balkon ist ein klares Alleinstellungsmerkmal zu vielen anderen vergleichbaren Wohnungen im Viertel und Erfurt insgesamt. 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. 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 530,- EUR p. M.

Ausstattung

Die Wohnung liegt in der Bergstraße 14. 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.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Im Zuge der Modernisierung wurde das Bad modernisiert, die Wände mit Resopal verkleidet und eine neue Echtglasdusche, ein neues WC, sowie ein neues Waschbecken eingebaut. In der gesamten übrigen Wohnung wurde der frühere

Bodenbelag komplett entfernt und hochwertiger Designvinylboden verlegt. Es wurde zudem eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und einer Kücheninsel sowie einer Keramikspüle eingebaut. Zusätzlich wurden alle Schalter und Steckdosen in der Wohnung ausgetauscht und Deckenspots eingebaut. Die Heizungsanlage des Hauses wurde 2023 erneuert. Alle Wasserleitungen und Absperrventile im Keller wurden 2025 ausgetauscht und die dortigen Rohre anschließend neu isoliert.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Kücheninsel

Exposé - Galerie



Keramikspüle und Markengeräte



Wohn- oder Schlafbereich

Exposé - Galerie



Wohn- oder Schlafbereich



Bad mit Echtglasdusche

Exposé - Galerie



Toller Ausblick, großer Balkon



Kfz-Stellplatz im Innenhof

Exposé - Grundrisse

