

Exposé

Dachgeschosswohnung in Erfurt

Charmante Galerie-Dachgeschosswohnung



Objekt-Nr. OM-417293

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **154.500 €**

Grolmannstraße 17
99085 Erfurt
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1928
Zimmer	2,00
Wohnfläche	60,57 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	247 €
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Galerie-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Stadthaus in ruhiger, historischer Lage unweit der Erfurter Altstadt.

Das offene Raumkonzept, die Galerieebene und die großzügige Belichtung schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl. Das Gebäude wurde 2010 vollsaniert, inklusive Dach, Fassade, Fenster, Heizung, Elektro, Leitungen und Innenausbau. Ein starkes Argument für langfristige Werthaltigkeit und geringe Instandhaltungskosten. Die Wohnung ist solide vermietet und erzielt eine Brutto-Mietrendite von ca. 4,65 % (derzeitige Kaltmiete 595,00 €), was sie zu einem attraktiven Investment in einer der gefragtesten Lagen Erfurts macht.

Highlights :

- Vermietet mit ca. 4,65 % Brutto-Rendite
- Denkmalgeschütztes Gebäude, Vollsanierung 2010
- Altstadt in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar
- Küche und Bad mit Fenster
- Galerieebene mit offener Raumwirkung
- Sichtbalken und historische Elemente
- Große Dachflächenfenster und Dachgauben, sehr hell
- Ruhige, sehr wertstabile Lage
- Sehr gute Mieterstruktur in äußerst gepflegtem Objekt
- Effiziente Gaszentralheizung
- Gartennutzung, Fahrradraum, Kellerraum

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Sonstiges

Es stehen weitere Wohnungen im Haus zum Verkauf, u.a. sehr schöne Dreiraumwohnungen mit tollen Grundrissen und Balkonen, z. B. WE 6 im 2. OG, 64,59 qm, Kaltmiete 625 €, Bruttorendite ca. 4,6 %.

Schreiben sie uns gerne an und lassen sie sich alle relevanten Unterlagen zusenden.

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Erfurts: ruhig, charmant und geprägt von historischer Bausubstanz. Die Altstadt ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso Domplatz, Krämerbrücke, Hauptbahnhof und zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

ÖPNV, Nahversorgung, Universität und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Lage ist langfristig wertstabil und äußerst attraktiv für Mieter.

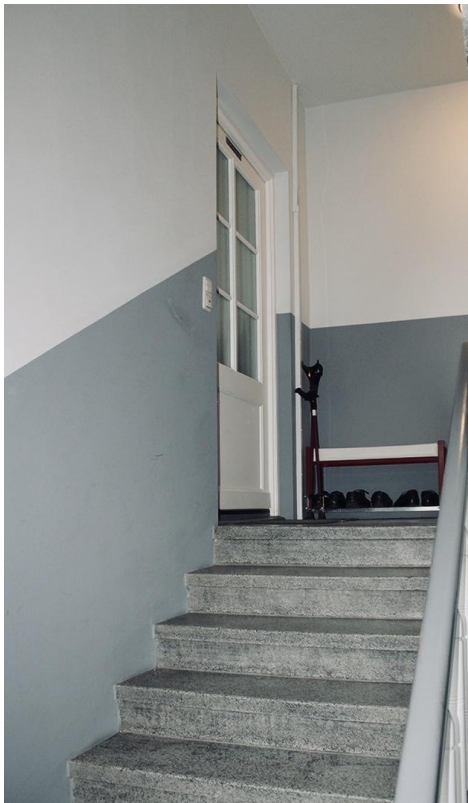
Infrastruktur:

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

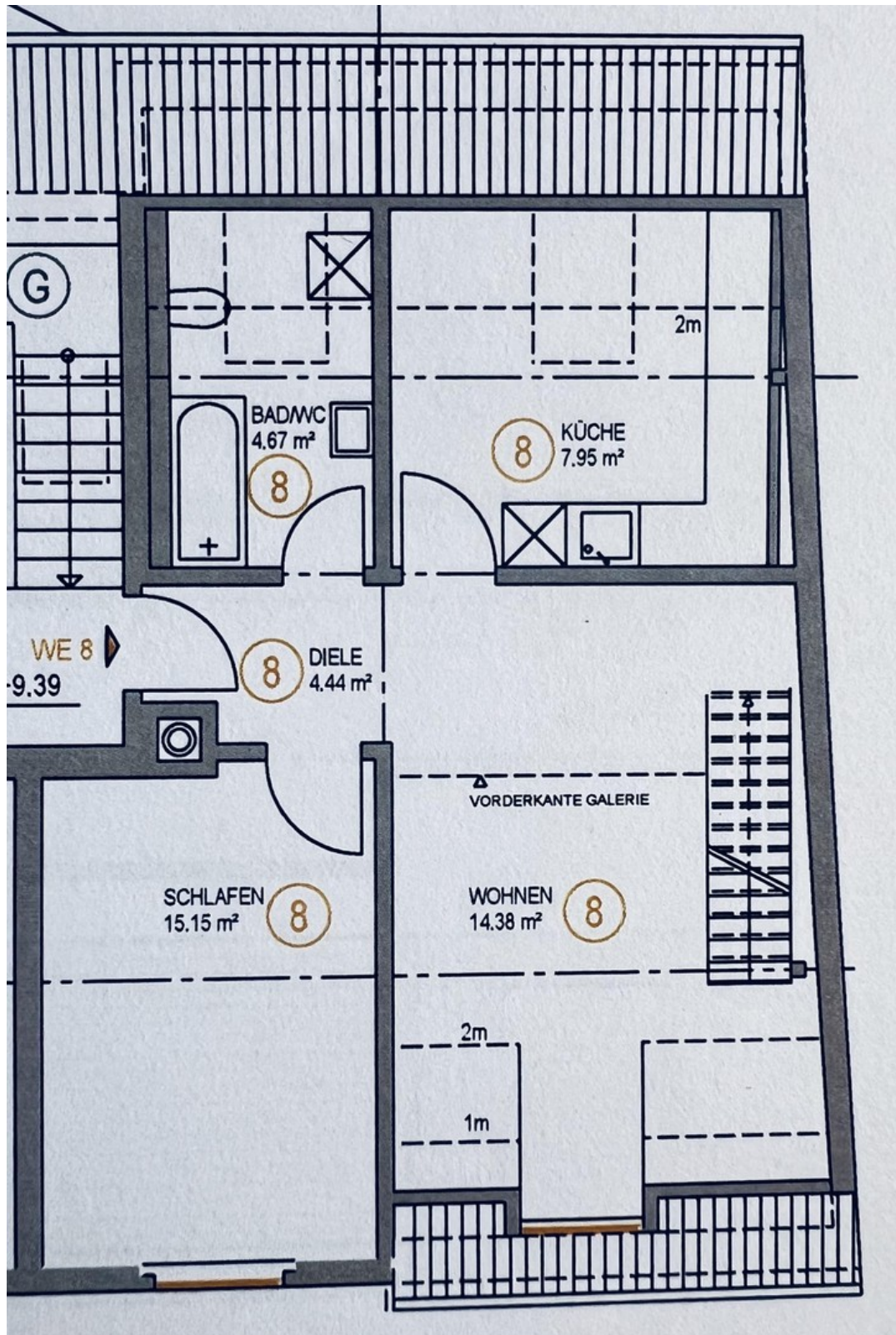
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

