

Exposé

Mehrfamilienhaus in Erfurt

**Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit,
zentral, ruhig von privat**



Objekt-Nr. OM-426000

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.450.000 €**

Ansprechpartner:
Müller

Krämpferufer 4
99084 Erfurt
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1906
Grundstücksfläche	280,00 m²
Etagen	4
Zimmer	70,00
Wohnfläche	754,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Badezimmer	10
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit, zentral am Rande der Altstadt. und doch ruhig gelegen.

Das Wohnhaus befindet zwischen der Stauffenbergallee und der Erfurter-Innenstadt, diese, sowie der Bahnhof, sind bequem zu Fuß, Fahrrad oder mit der Straßenbahn erreichbar.

Zum Haus verfügt über keine Stellplätze. Da die Straße nur einseitig bebaut ist und an beiden Straßenrändern geparkt werden darf, sind ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden.

Hausverwaltung und Hausmeister sind im Hause und würden das Objekt auch weiterhin betreuen.

Das Objekt wurde 1996/1997 kernsaniert.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Adresse, Telefonnummer und Email-Adresse bearbeiten.

Objekt:

10 Familienhaus, EG, 1. OG – 3. OG, DG, Zweispänner

99084 Erfurt

Krämpferufer 4

Baujahr 1906

Sanierung 1996/1997

Erstvermietung ab: 01.11.1997

Wohnungen: 5 x 3,5 Zimmerwohnungen mit 80 bis 86 m² mit Balkon, EG, 1.OG-DG

1 x 2 Zimmerwohnung mit 60 m², EG

4 x 3 Zimmerwohnung mit 67 bis 71 m², 1. OG - DG

Wohnfläche insgesamt: 754 m²

Abgeschlossenheitsbescheinigung für eine WEG -Teilung liegt vor,

erzielte Netto-Kaltmiete in 2025: 67.152 €

(vollvermietet)

entspricht einer Durchschnittsmiete von 7,42 €/m², Bandbreite von 6,40 €/m² bis 8,26 €/m²

Bei der letzten Vermietung zum 01.02.2025 wurden für die 3 ZW ohne Balkon ein Mietpreis von 8,26 €/m² erzielt.

Letzte Mieterhöhungen waren zum 01.10.2024.

Energieverbrauchsausweis vom 20.11.2025, 74,2 kWh/(m².a)

Energieklasse B

Grundstück: 280 m²

Gemarkung: Erfurt-Mitte, Flur 127, Flurstück 67

Die Kernsanierung 1996/1997 umfasste folgende Maßnahmen:

- Erneuerung aller Ver- und Entsorgungsleitungen,

- Anbringen einer Wärmedämmung hofseitig 6 cm,
- Neugestaltung der Grundrisse,
- Erneuerung Türen,
- Elektrik,
- neue Gas-Zentralheizung,
- neuer Schornstein,
- Zementestrich im Keller,
- Gussasphalt in den Wohnungen,
- Dachgeschossausbau,
- komplett neuer Dachstuhl errichtet mit neuer Dacheindeckung,
- Dachflächenfenster,
- Holzbalkendecken untersucht und soweit erforderlich partiell ausgetauscht,
- alle Bäder verfügen über ein Wannenbad
- in den Küchen sind Anschlüsse für Waschmaschinen installiert,
- das Treppenhaus wurde mit einem Marmobelag belegt,
- Sternverkabelung Fernseekabel liegt vor und wird genutzt,
- Erneuerung der Fenster, Holzfenster mit Isolierverglasung K-Wert 1,3, Schallschutzklasse 2
- Errichtung 5 übereinanderliegenden Balkone,
- Fassade straßenseitig wurde gereinigt und schadhafte Stellen ausgebessert, zum Teil neu verputzt,
- Küchen, Bäder und Wohnungsflure sind gefliest,
- Zur Bemessung der Heizungsanlage und in deren Planung war ein Ingenieurbüro beauftragt.

Neuere Arbeiten

- Wohnungsbeläge in den Wohnungen überwiegend Laminat, in Whg.-№ 2 noch Teppichboden,
- Warmwasserspeicher wurde in 2021 erneuert,
- die Warmwasserzirkulationspumpe in 2020
- Speicherladepumpe in 2021
- Whg. № 9 nur 1 DFF, erneuert im Februar 2017
- Whg. № 10 2 DFF, 1 DFF erneuert September 2023

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

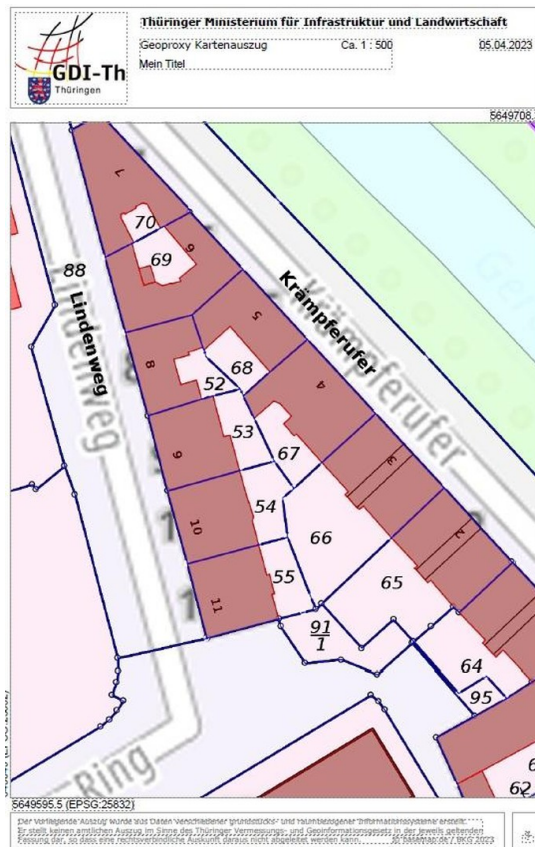


Exposé - Galerie

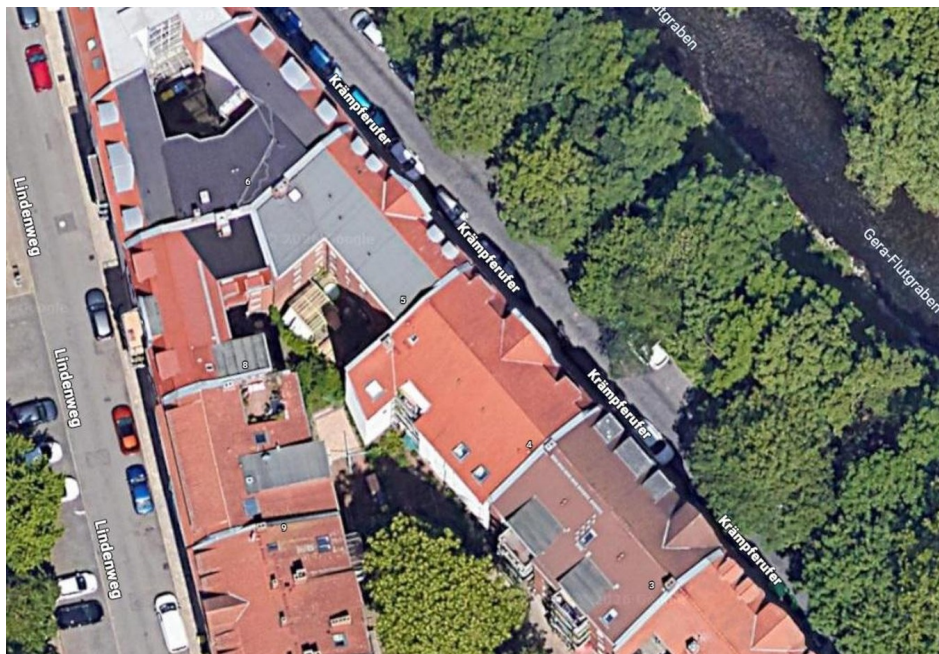


Straße

Exposé - Galerie



Katasterplan



Draufsicht

Exposé - Galerie



Hauseingang



Keller

Exposé - Galerie



Heizung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 70 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: TH-2025-000078100

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 17,81 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 74,2 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 81,6 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 74,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieeinträge ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.07.2022	30.06.2023	Erdgas	1,1	63.881	24.131	39.550	1,15
01.07.2023	30.06.2024	Erdgas	1,1	51.595	24.197	33.298	1,37
01.07.2024	30.06.2025	Erdgas	1,1	58.391	24.131	34.260	1,15

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ²

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Blöcke mit A+ bis A: Ein- und Zweifamilienhäuser mit Heizungsanlage

Blöcke mit B bis C: Ein- und Zweifamilienhäuser mit Heizungsanlage

Blöcke mit D bis E: Ein- und Zweifamilienhäuser mit Heizungsanlage

Blöcke mit F bis G: Ein- und Zweifamilienhäuser mit Heizungsanlage

Blöcke mit H: Ein- und Zweifamilienhäuser mit Heizungsanlage

Die modifizierte Endenergie bezieht sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandsbeurteilung, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh

³ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Galerie



Bad 1



Wohnraum

Exposé - Galerie



Küche



Schlafraum

Exposé - Galerie

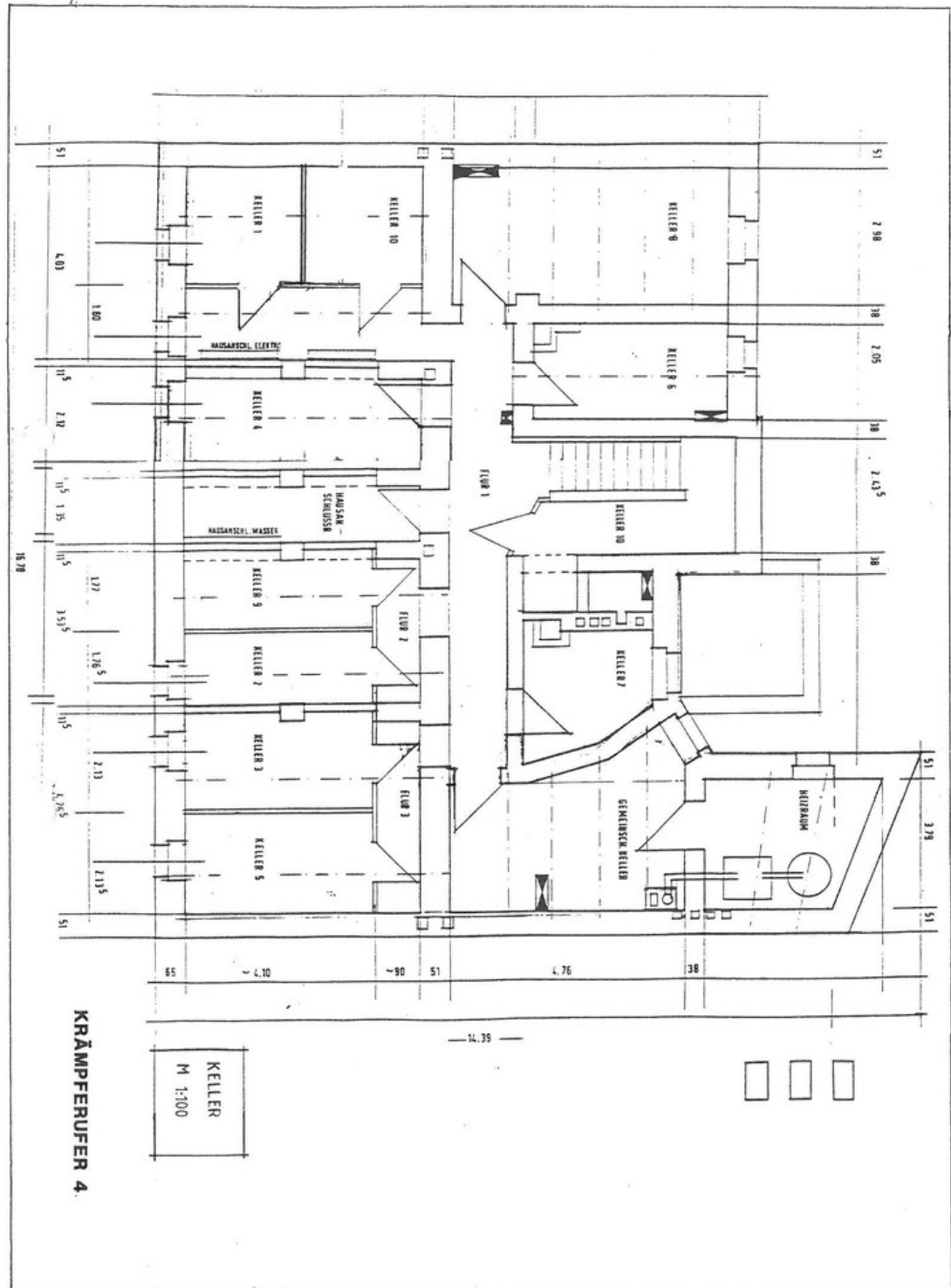


Küche ohne Inventar



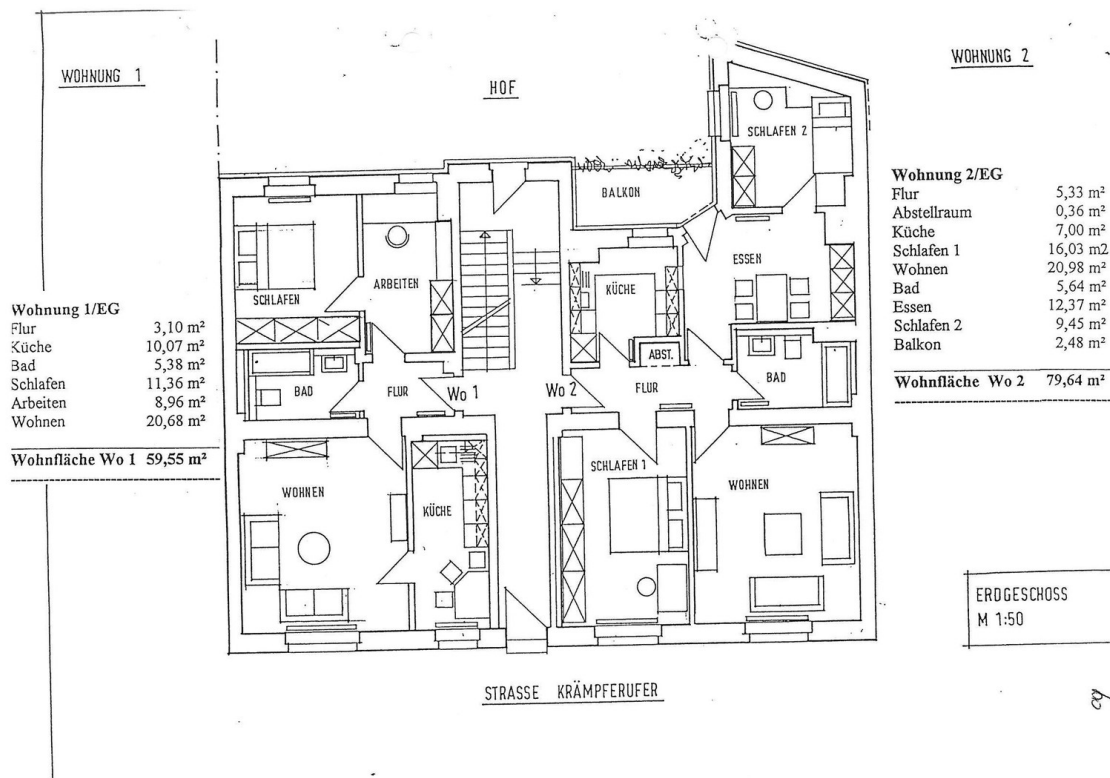
Bad 2

Exposé - Grundrisse

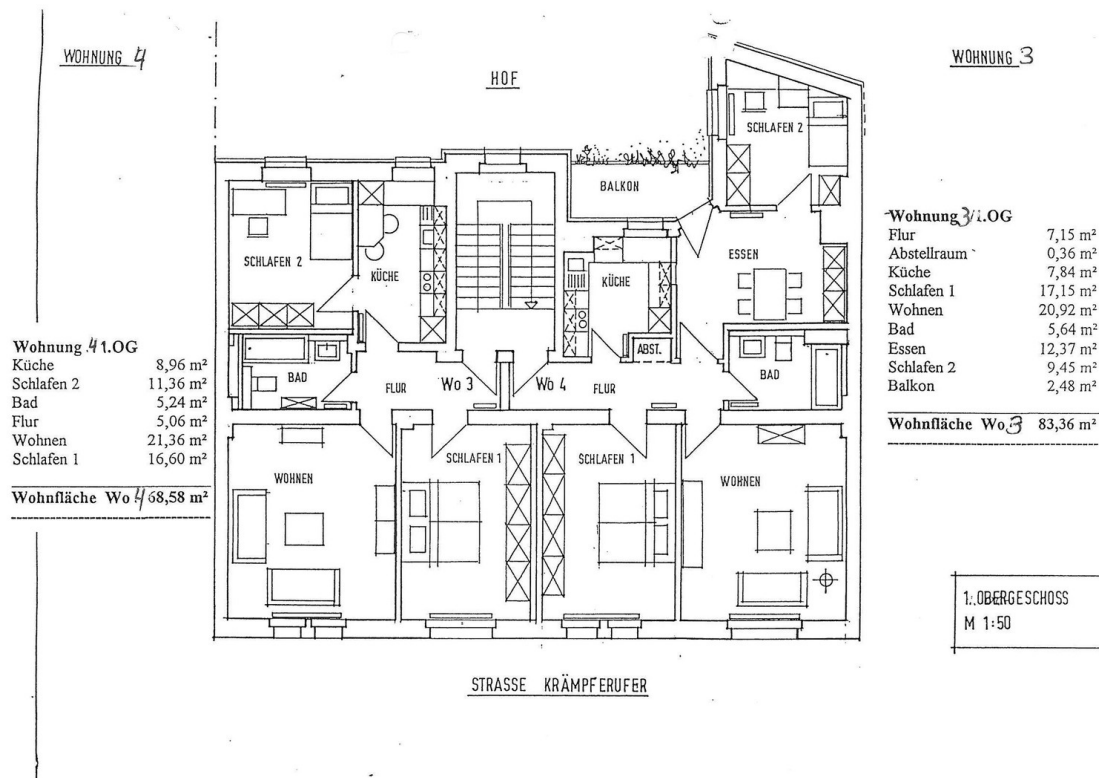


Kellerplan

Exposé - Grundrisse

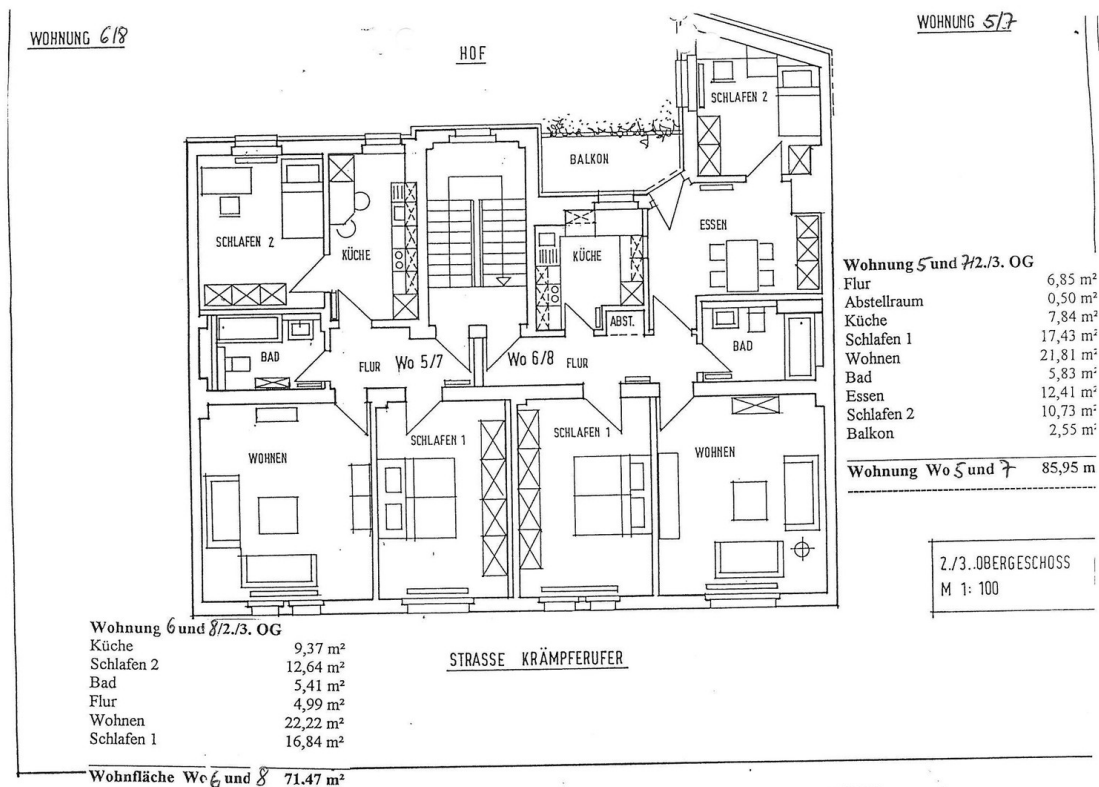


Erdgeschoss

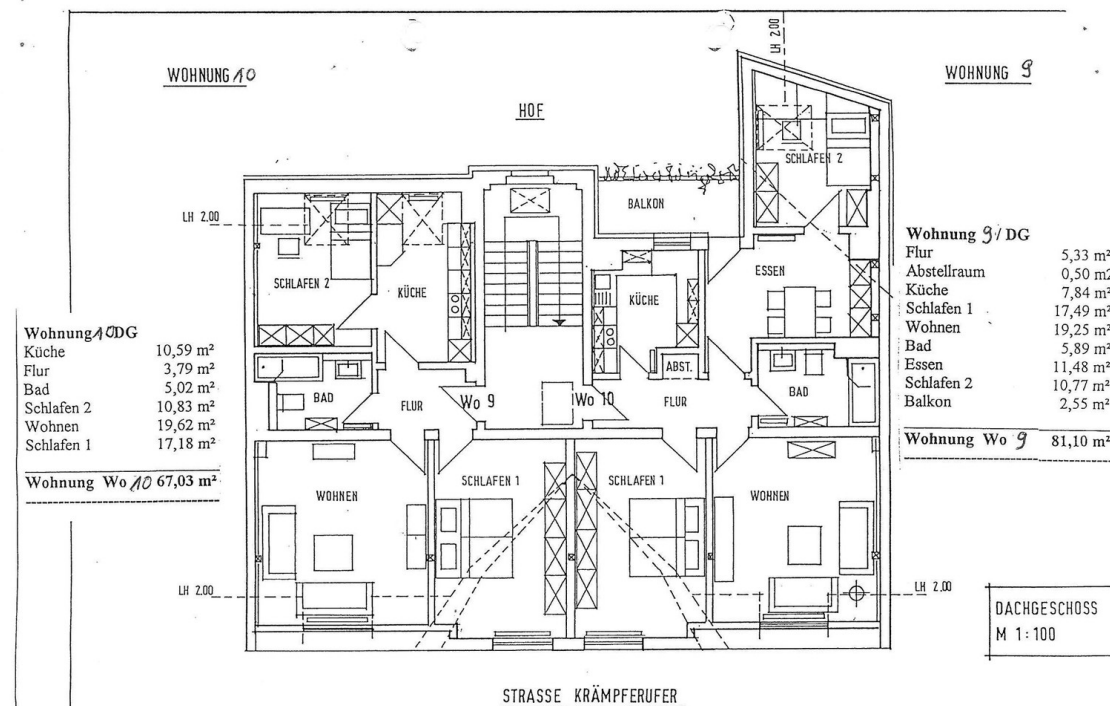


1. OG

Exposé - Grundrisse



2. + 3. OG



Dachgeschoss