

# 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	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	70,00	Badezimmer	10
Wohnfläche	754,00 m <sup>2</sup>	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 Straßenrädern 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 m<sup>2</sup> mit Balkon, EG, 1.OG-DG

1 x 2 Zimmerwohnung mit 60 m<sup>2</sup>, EG

4 x 3 Zimmerwohnung mit 67 bis 71 m<sup>2</sup>, 1. OG - DG

Wohnfläche insgesamt: 754 m<sup>2</sup>

Abgeschlossenheitsbescheinigung für eine WEG -Teilung liegt vor,

erzielte Netto-Kaltmiete in 2025: 67.152 €

(vollvermietet)

entspricht einer Durchschnittsmiete von 7,42 €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 6,40 €/m<sup>2</sup> bis 8,26 €/m<sup>2</sup>

Bei der letzten Vermietung zum 01.02.2025 wurden für die 3 ZW ohne Balkon ein Mietpreis von 8,26 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Letzte Mieterhöhungen waren zum 01.10.2024.

Energieverbrauchsausweis vom 20.11.2025, 74,2 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

Energieklasse B

Grundstück: 280 m<sup>2</sup>

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 Marmorbelag belegt,
- Sternverkabelung Fernsehkabel liegt vor und wird genutzt,
- Erneuerung der Fenster, Holzfenster mit Isolierverglasung K-Wert 1,3, Schallschutzklaasse 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.-Nr. 2 noch Teppichboden,
- Warmwasserspeicher wurde in 2021 erneuert,
- die Warmwasserzirkulationspumpe in 2020
- Speicherladepumpe in 2021
- Whg. Nr. 9 nur 1 DFF, erneuert im Februar 2017
- Whg. Nr. 10 2 DFF, 1 DFF erneuert September 2023

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad

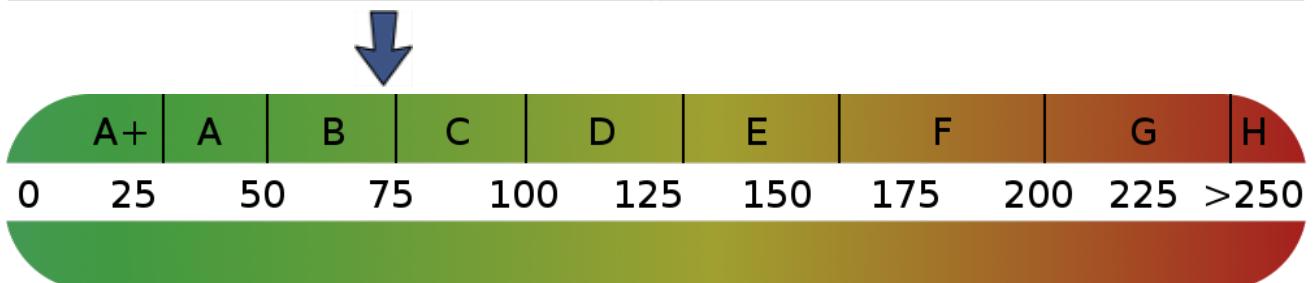
## **Lage**

### **Infrastruktur:**

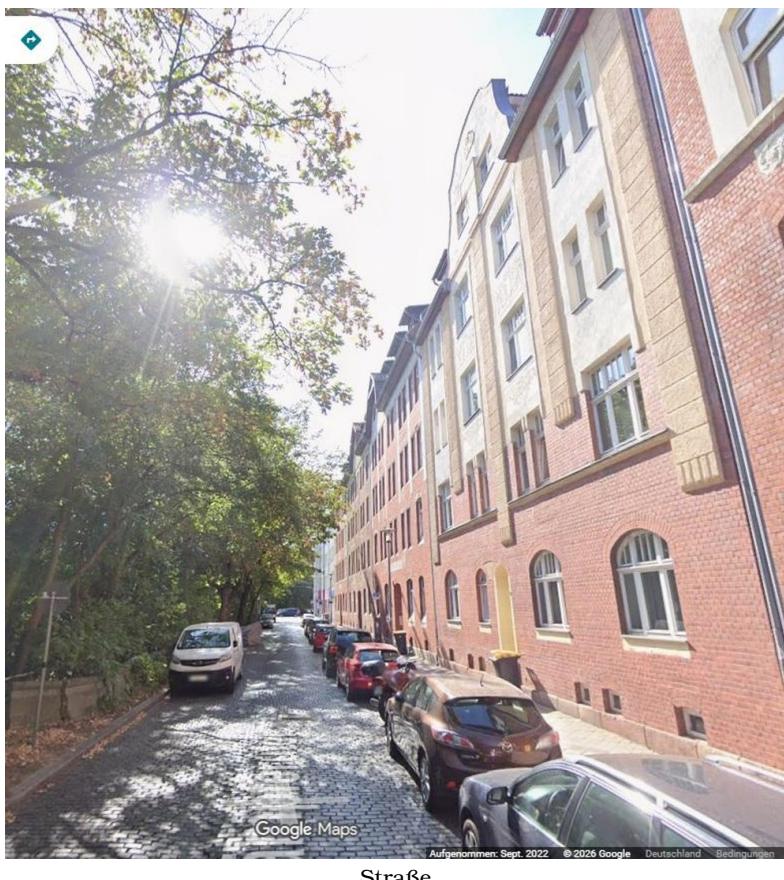
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

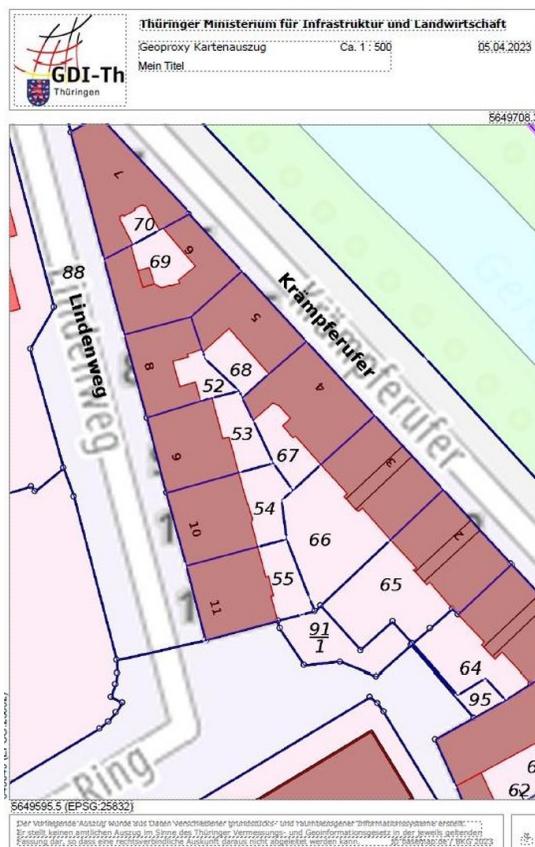
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



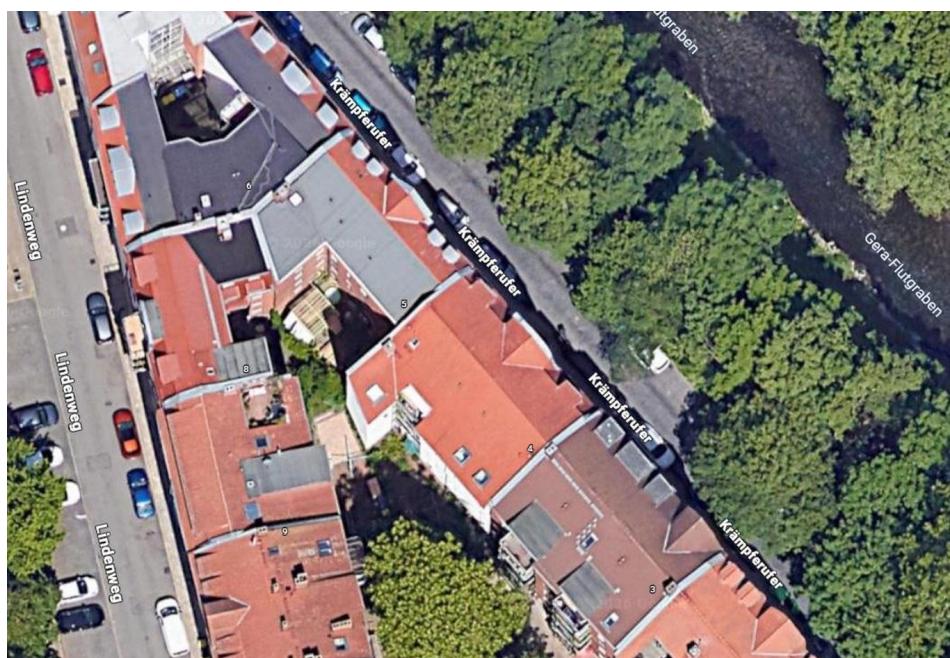
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Katasterplan



Draufsicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang

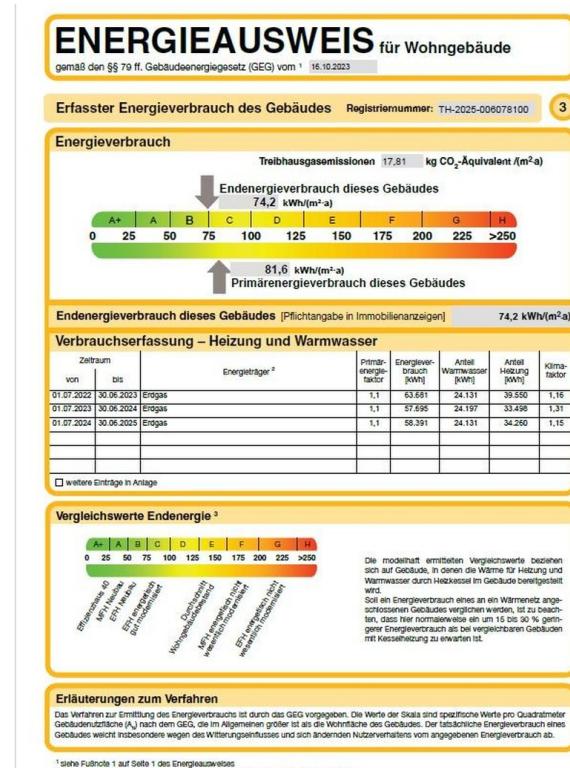


Keller

# Exposé - Galerie



Heizung



Energieausweis

# Exposé - Galerie



Bad 1



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafraum

# Exposé - Galerie

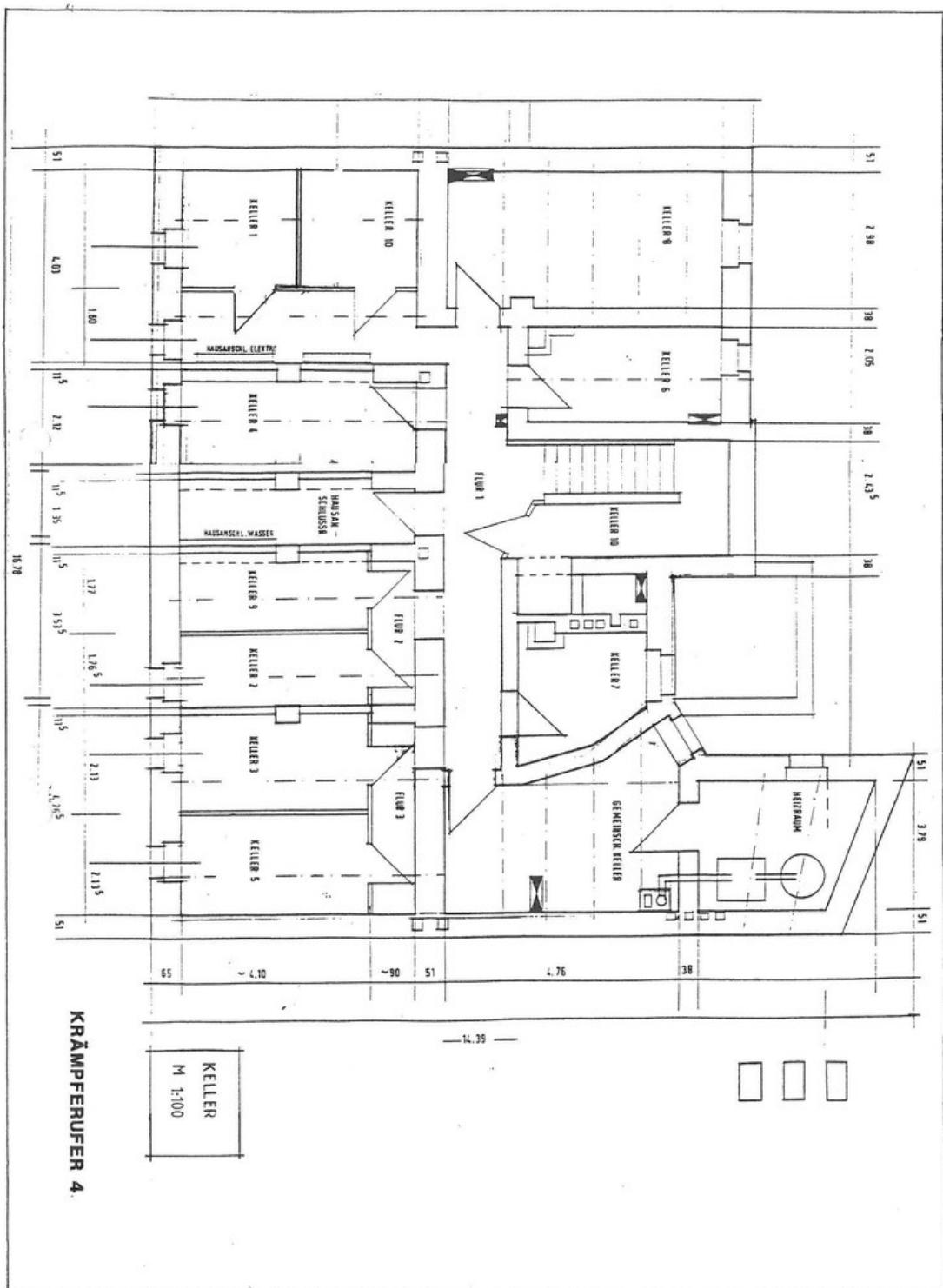


Küche ohne Inventar



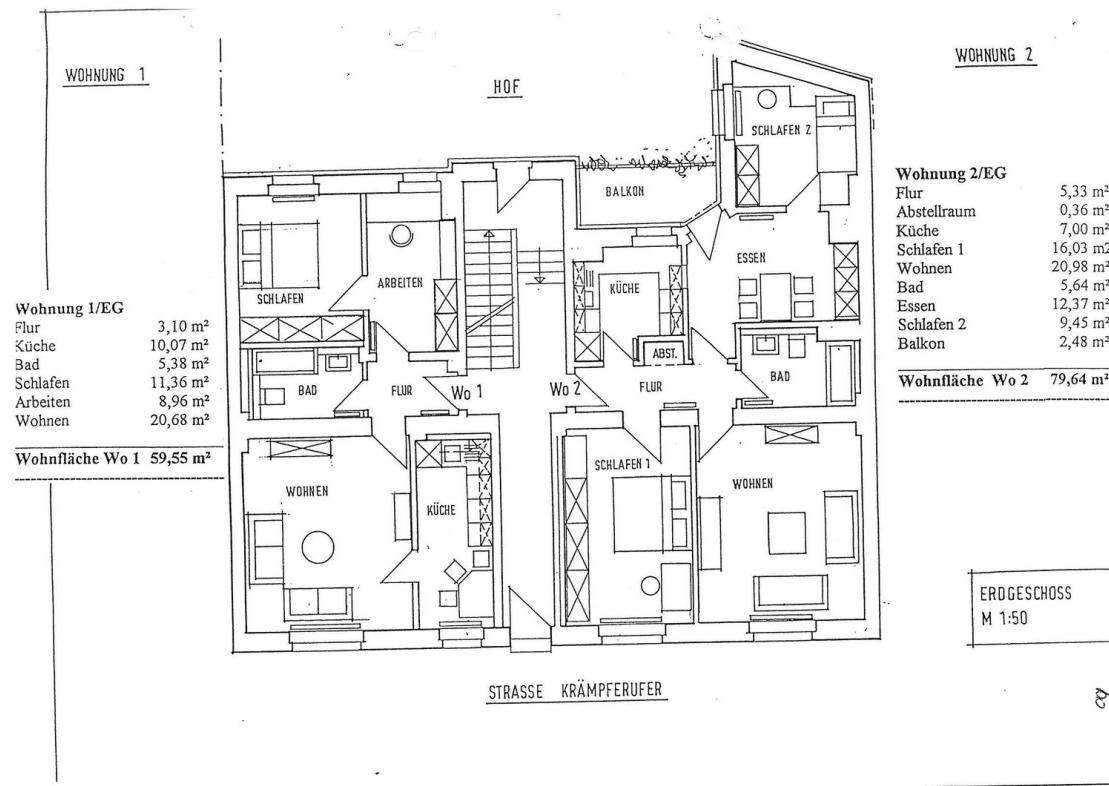
Bad 2

# Exposé - Grundrisse

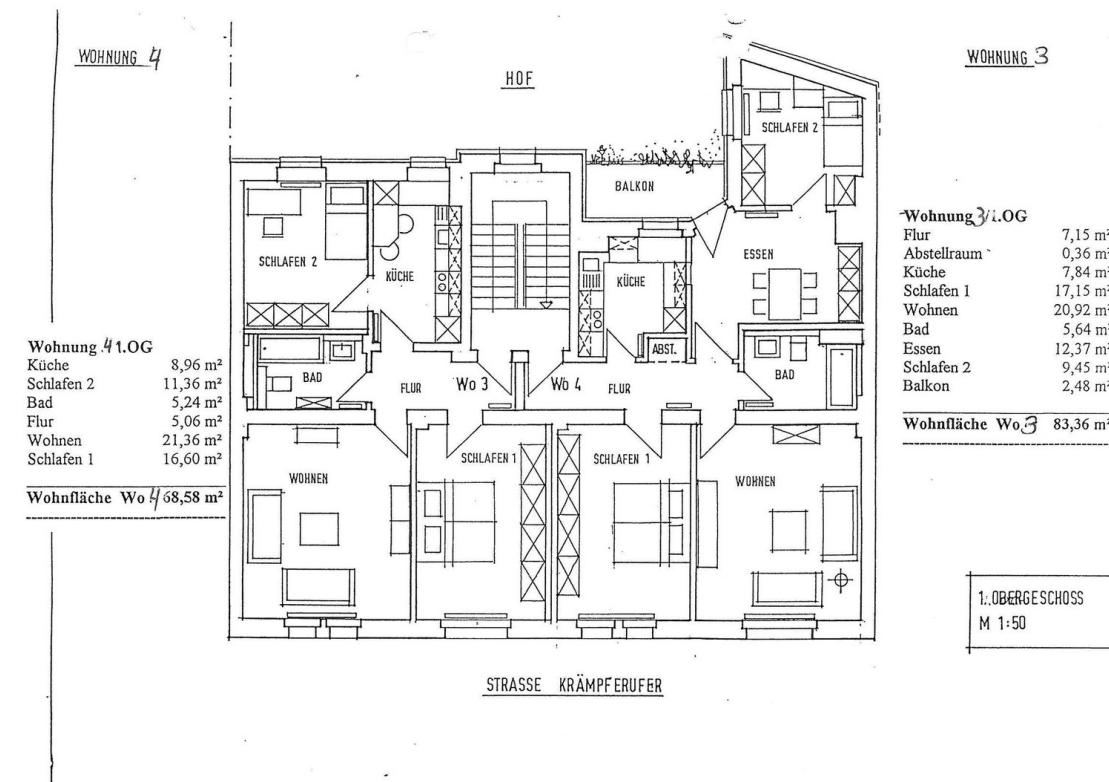


Kellerplan

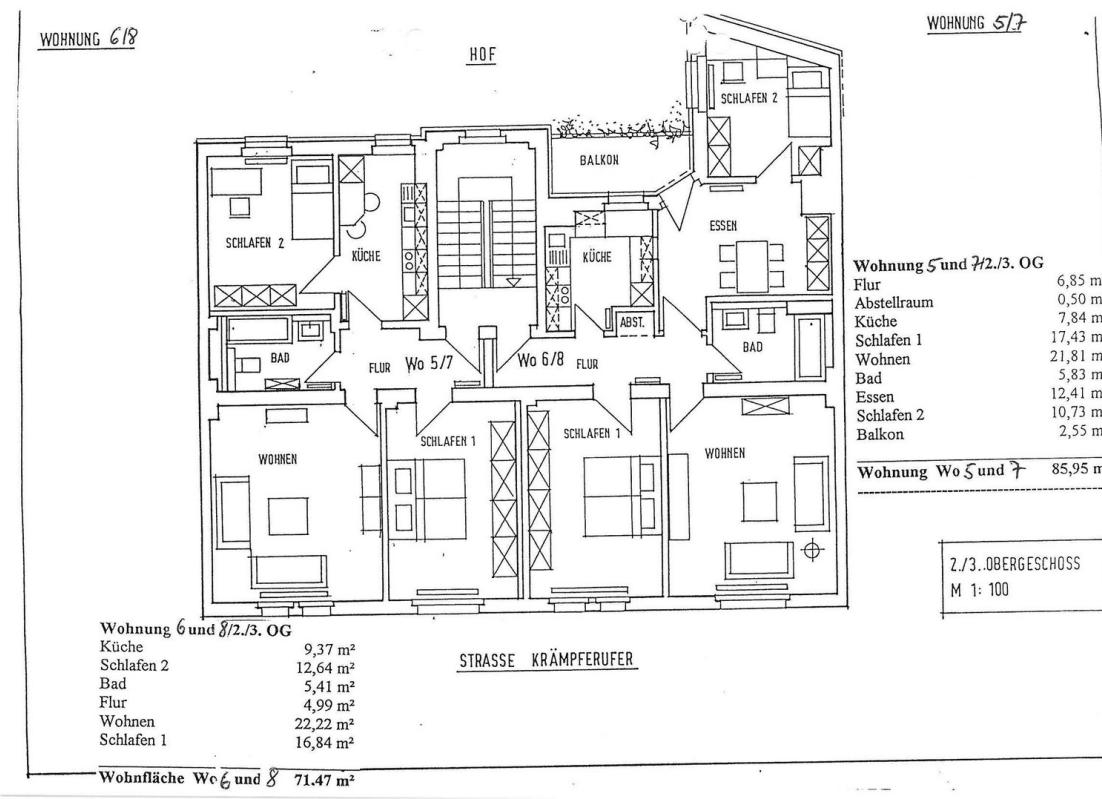
# Exposé - Grundrisse



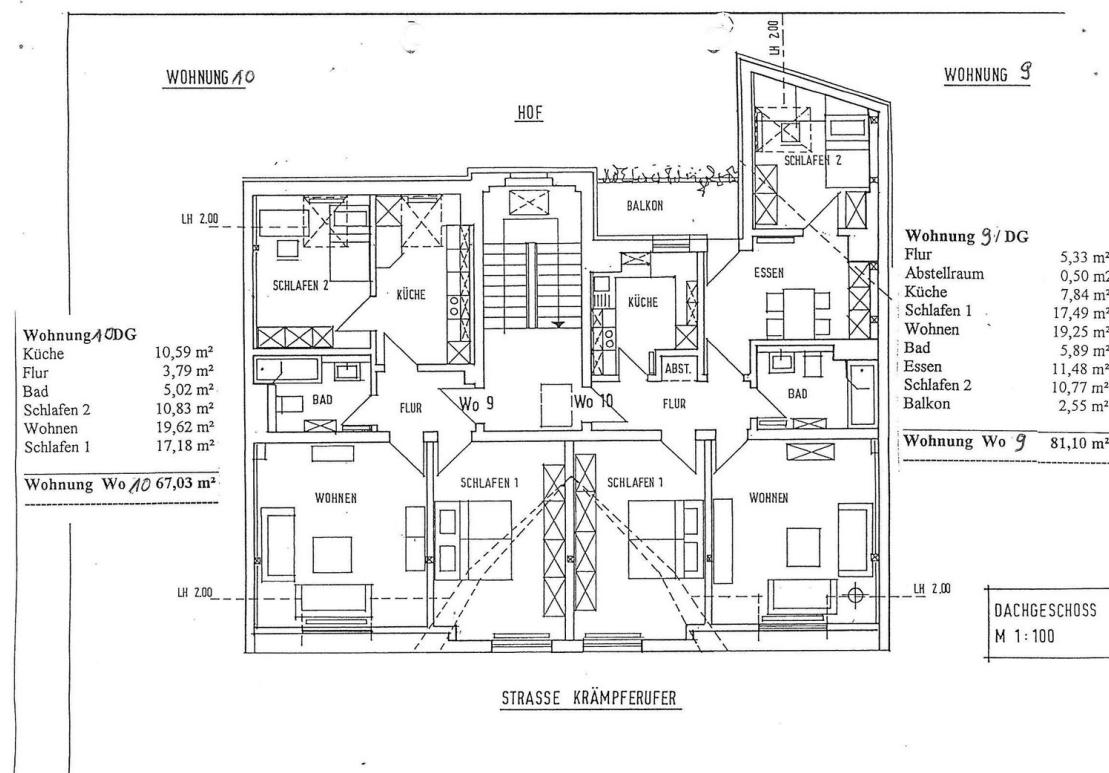
Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



2. + 3. OG



Dachgeschoss