

Exposé

Wohnung in Erfurt

Stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 2 Balkonen – Jugendstilflair & sonniger Gartenbalkon



Objekt-Nr. OM-438205

Wohnung

Vermietung: **899 € + NK**

Rathenaustraße 25
99085 Erfurt
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1918	Mietsicherheit	2.697 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	31.08.2026
Wohnfläche	71,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	90 €	Badezimmer	1
Heizkosten	110 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche verbindet den besonderen Charme eines klassischen Altbaus mit einem frisch sanierten, modernen Wohngefühl.

Sie haben die Möglichkeit, als erster Mieter in ein neu gestaltetes Zuhause einzuziehen, das durch helle Räume, klare Strukturen und eine hochwertige Ausstrahlung überzeugt.

Der gut durchdachte Grundriss bietet drei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Wohn-, Schlaf- und Arbeits- oder Kinderzimmer. Die Wohnung eignet sich damit perfekt für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Stil, Qualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die der Wohnung eine außergewöhnliche Qualität verleihen:

Zur Straßenseite bietet ein kleiner Balkon einen charmanten Blick auf die repräsentative Jugendstilfassade, während der große Sonnenbalkon zum ruhigen Garten auf der Rückseite einen idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien darstellt.

Die Kombination aus frischer Sanierung, Altbaucharakter und zwei attraktiven Außenflächen macht diese Wohnung zu einem seltenen Angebot in gefragter Lage.

☆☆ Ausstattung

frisch sanierte Wohnung

Erstbezug nach Sanierung

ca. 71 m² Wohnfläche

3 gut geschnittene Zimmer

kleiner Balkon zur Straße mit Blick auf die Jugendstilfassade

großer Sonnenbalkon zum ruhigen Garten

helle, freundliche Räume

attraktiver Altbaugrundriss

ruhige Wohnatmosphäre auf der Rückseite

Auf Wunsch kann bei längerer Vertragslaufzeit eine Einbauküche zur Verfügung gestellt werden. In diesem Fall erhöht sich die monatliche Miete um 50 EUR.

△ Hinweis

Die dargestellten Einrichtungsbilder sind KI-generiert und dienen ausschließlich als Einrichtungsbeispiel zur Veranschaulichung möglicher Gestaltungsideen.

Ausstattung

Die Wohnung ist frisch saniert und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, als erster Mieter in ein stilvolles neues Zuhause einzuziehen. Helle Räume, ein gut durchdachter Grundriss und zwei attraktive Balkone schaffen ein Wohngefühl mit besonderer Qualität: ein kleiner Balkon zur Straße mit Blick auf die schöne Jugendstilfassade sowie ein großer Sonnenbalkon zum Garten auf der ruhigen Rückseite.

Die Wohnung richtet sich an Menschen, die Wert auf ein schönes, gepflegtes Zuhause legen und eine hochwertige Wohnatmosphäre schätzen.

Eine Einbauküche kann bei längerer Vertragslaufzeit für zusätzlich 60-70 EUR monatlich gestellt werden.

△ Hinweis

Die dargestellten Einrichtungsbilder sind KI-generiert und dienen ausschließlich als Einrichtungsbeispiel zur Veranschaulichung möglicher Gestaltungsideen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Gäste-WC

Sonstiges

Die Mindestmietzeit beträgt 24 Monate.

Die Wohnung wird aktuell fertiggestellt. Erste Innenbesichtigungen bieten wir ab dem 1. Mai an.

Bei passender Bewerbung und entsprechender Ansprache besteht vorab die Möglichkeit, eine baugleiche bzw. identische Wohnung im Haus über die Nachbarn zu besichtigen, um einen realistischen Eindruck zu gewinnen.

Wir freuen uns über Ihre aussagekräftige schriftliche Bewerbung vorab.

Bitte senden Sie Ihre Unterlagen per E-Mail an:

holger.jost(ät)web.de

Lage

Die Wohnung liegt in der Krämpfervorstadt, einem der angesagtesten Viertel Erfurts. Das historische Gründerzeitquartier hat sich in den letzten Jahren zu einem urbanen Kiez mit jungem, lebendigem Charakter entwickelt.

Die Nähe zur Innenstadt (Anger) und zum Hauptbahnhof ermöglicht kurze Wege und eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Mit Entwicklungen wie dem neuen Deutsche-Bahn-Campus und der Revitalisierung des Malzwerks gewinnt das Viertel weiter an Attraktivität und Zukunftsperspektive.

Ein idealer Standort für alle, die zentral, urban und in einem gewachsenen Umfeld wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Blick in den grünen Innenhof



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Sitzecke

Exposé - Galerie



GWC



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

