

Exposé

Dachgeschosswohnung in Erfurt

Charmante Dachgeschosswohnung mit Charme in zentraler Lage



Objekt-Nr. **OM-450023**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **209.000 €**

99085 Erfurt
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	101,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	368 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertig renovierte Dachgeschosswohnung mit Balkon in zentraler Lage von Erfurt

Diese 2-Zimmer-Wohnung in der Leipziger Straße in der beliebten Krämpfervorstadt überzeugt durch eine Kombination aus hochwertiger Renovierung, angenehmer Wohnatmosphäre und zentraler Lage.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1915 und bietet auf ca. 73 m² eine praktische Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnräume. Durch die Lage im obersten Geschoss genießt man nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen schönen Blick über die Dächer von Erfurt.

Im Zuge einer kürzlich durchgeführten, umfassenden Renovierung wurde die Wohnung in einen modernen und zeitgemäßen Zustand versetzt. Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und präsentiert sich in einem klaren, hochwertigen Design. Zudem wurde die Elektrik vollständig modernisiert. In den Wohnräumen wurden neue, hochwertige Bodenbeläge in Buche- und Eichenoptik verlegt, die dem Objekt eine warme und zugleich moderne Ausstrahlung verleihen. Frisch gestrichene Wände sorgen für ein stimmiges Gesamtbild und ermöglichen einen direkten Einzug ohne weiteren Aufwand.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum ruhigen Innenbereich ausgerichtet ist und somit einen angenehmen Rückzugsort im Alltag bietet. Hier lässt es sich ruhig entspannen – trotz der zentralen Innenstadtlage der Wohnung.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die eine bezugsfertige Wohnung in guter Lage suchen, als auch für Kapitalanleger. Durch den modernen Zustand sowie die attraktive Mikrolage ist eine gute Vermietbarkeit gegeben.

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Energieausweis liegt vor.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und hochwertig renovierte Wohnung mit viel Charme, die durch ihre Lage und Ausstattung eine nachhaltige Nachfrage sowohl im Eigen- als auch im Vermietungsbereich erwarten lässt.

Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Die Wohnung wurde kürzlich vollständig und mit Blick auf Qualität und Langlebigkeit renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Das Badezimmer wurde komplett erneuert und modern gestaltet. Neben neuen Sanitärobjekten wurde auch auf eine klare, ansprechende Optik geachtet, sodass ein hochwertiger Gesamteindruck entsteht.

In der gesamten Wohnung wurden neue Bodenbeläge in Buche- und Eichenoptik verlegt. Diese wirken modern und gleichzeitig wohnlich und sorgen für eine angenehme Atmosphäre in allen Räumen. Die Wände wurden frisch gestrichen, wodurch die Wohnung direkt bezugsfertig ist.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die vollständig erneuerte Elektrik, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Der Balkon ist zum ruhigen Innenbereich ausgerichtet und stellt einen echten Mehrwert dar. Hier hat man die Möglichkeit, trotz zentraler Lage entspannt Zeit im Freien zu verbringen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Beheizt wird das Objekt über eine Gasheizung. Ein Energieausweis liegt vor.

Insgesamt handelt es sich um eine modernisierte und sofort nutzbare Wohnung, bei der keine weiteren Investitionen notwendig sind.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten

Lage

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Leipziger Straße im beliebten Erfurter Stadtteil Krämpfervorstadt – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Kombination aus Zentrumsnähe, sehr guter Infrastruktur und gleichzeitig ruhigem Wohnumfeld macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

Die Erfurter Innenstadt ist in etwa 10 Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nur ca. 200 Meter entfernte Straßenbahnhaltestelle „Hanseplatz“ gegeben. Von hier aus besteht eine schnelle Verbindung in alle wichtigen Teile der Stadt.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Fachhochschule Erfurt, die ebenfalls nur etwa 200 Meter entfernt liegt. Dadurch ergibt sich eine nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage, was die Immobilie auch aus Kapitalanlegersicht sehr interessant macht.

Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung durch ihre Ausrichtung zum ruhigen Innenbereich ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld. Diese Kombination aus urbanem Leben und Rückzugsmöglichkeit ist in dieser Form selten zu finden.

Insgesamt handelt es sich um eine etablierte und sehr gut angebundene Wohnlage mit stabiler Nachfrage und langfristiger Attraktivität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



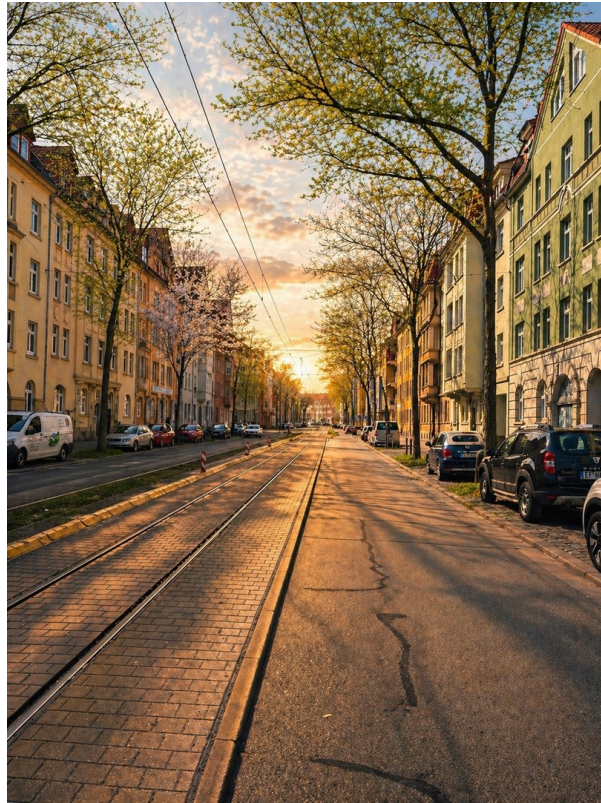
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

