

# Exposé

## Wohnung in Erfurt

**\*\*\*Helle und gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in der  
Andreasvorstadt\*\*\* Balkon // Bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-467341

### Wohnung

Verkauf: **259.900 €**

Ansprechpartner:  
Familie Bohn

99092 Erfurt  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1900	Hausgeld mtl.	223 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	70,50 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Jugendstil-Mehrfamilienhaus in der beliebten Andreasvorstadt. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zum Petersberg, dem Erfurter Dom und der historischen Altstadt – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung liegt im Hochparterre und begeistert mit den typischen Vorzügen eines Altbaus: hohe Decken, große Fenster und angenehm helle Räume schaffen eine besondere Wohnatmosphäre.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Verbindung zur Küche. Hier entsteht ein offenes und kommunikatives Wohngefühl mit viel Platz für den Alltag und gesellige Stunden. Das ruhig zum Garten ausgerichtete Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum überdachten Westbalkon, auf dem sich die Abendsonne genießen lässt. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird der durchdachte Grundriss durch einen praktischen Abstellraum in der Diele.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, der insbesondere in den wärmeren Monaten zum Verweilen einlädt.

Zuletzt wurde ein hochwertiger Echtholz-Eichenparkettboden in der gesamten Wohnung verlegt, das Badezimmer zeitgemäß erneuert und sämtliche Zimmertüren durch moderne weiße Türen ersetzt.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 223 Euro und beinhaltet bereits die Heizkosten, Warmwasser sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die laufenden Kosten sind damit transparent und gut kalkulierbar.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die den Charakter eines Jugendstil-Altbaus mit modernem Komfort verbinden möchten, als auch für Kapitalanleger, die auf eine stabile Lage und eine gepflegte Immobilie setzen. Sie bietet Charme, Substanz und eine Wohnqualität, die zeitlos ist.

Die Wohnung ist bezugsfrei und kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Weitere Unterlagen stellen wir Ihnen gern zur Verfügung. Besichtigungen sind kurzfristig möglich.

## Ausstattung

Wunderschöner Jugendstil-Altbau von 1900

Großzügige Wohn- und Essbereich

Frisch renoviert in 2026

Helle und gemütliche Räume

Ruhiges Schlafzimmer zur Gartenseite mit überdachtem Balkon

Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Gemeinschaftliche Gartennutzung

Bezugsfrei - direkt einziehen

Provisionsfrei

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

**Sonstiges**

Bitte beachten Sie, dass die Möbel und Accessoires nicht im Angebot enthalten sind.

**Lage**

Die Lage dieser Wohnung ist etwas Besonderes: Nur wenige Schritte trennen Sie vom Petersberg, dem Erfurter Dom und der historischen Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés und Restaurants. Die Andreasvorstadt verbindet den Charakter eines gewachsenen Wohnviertels mit den Vorzügen einer innenstadtnahen Lage und gehört seit Jahren zu den beliebtesten Wohngebieten Erfurts. Wer kurze Wege, ein lebendiges Umfeld und dennoch eine angenehme Wohnatmosphäre schätzt, findet hier den idealen Lebensmittelpunkt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Diele



Diele