

# Exposé

## Wohnung in Erfurt

### Schöner Wohnen : Helle 3-Zimmer-Wohnung mit IKEA-Anbauküche und Balkon in der Johannesvorstadt



Objekt-Nr. OM-471726

#### Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Telefon: 0171 3461702

99086 Erfurt  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	256 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 01.10.2026 können Sie diese gepflegte und helle 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses beziehen.

Die rund 64 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, eine separate Küche inkl. neuwertiger Ikea Einbauküche, sowie ein modern saniertes Tageslichtbad mit Dusche.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof. Hier können Sie bereits morgens entspannt in der Sonne frühstücken und den Tag beginnen. Der begrünte Innenhof steht allen Hausbewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss, helle Räume und ihre attraktive Lage.

## Ausstattung

Die Eigentümergemeinschaft hat regelmäßig in das Mehrfamilienhaus investiert:

2016: hochwertige Balkonanlage (Neubau)

2020: Buderus Gas-Brennwert-Zentralheizung (Erneuerung)

2023: hochwertige Fassadendämmung / Rückseite (WDVS-PUR)

2025: Edelstahl-Strangsanierung inkl. neuer Bäder

2026: Kellerdeckendämmung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Wichtig – Bitte Anfragen nur mit kurzer Selbstauskunft

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir ausschließlich Anfragen berücksichtigen, die folgende Angaben enthalten:

Personenanzahl

Berufliche Situation (z. B. angestellt/selbstständig/studentisch)

Haushalts-Nettoeinkommen

Gewünschter Einzugstermin

Haustiere

Telefonnummer

Tipp: Damit wir wissen, dass Sie die Anzeige vollständig gelesen haben, schreiben Sie bitte das Stichwort „Gartenbalkon“ in den Betreff.

## Lage

Die Wohnung liegt in der Johannesvorstadt – einem gewachsenen, zentrumsnahen Wohnquartier mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt.

Die Straßenbahnhaltestelle Lutherkirche/SWE erreichen Sie in ca. 5 Gehminuten. Von dort sind es nur drei Haltestellen bis zum Anger. Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Altstadt in rund 5 Minuten, zu Fuß in etwa 15 Minuten.

Die Fachhochschule Erfurt befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



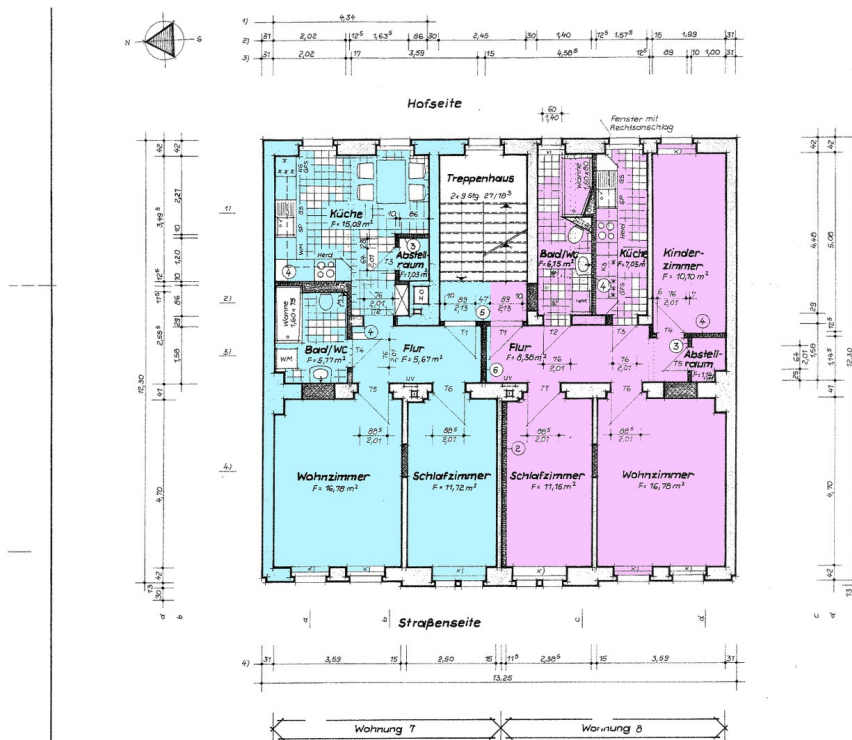
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

