

Exposé

Wohnung in Erfurt

Mein Zuhause: Erfurt Mitte (zB. für €1.080 pM)!

Vorzugslage Erfurt Krämpfervorstadt

...willkommen ZUHAUSE!



...z. Bsp. schon ab monatl. € 789 Zinsen

Objekt-Nr. OM-467769

Wohnung

Verkauf: **349.900 €**

99085 Erfurt
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	88,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	190 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

... herrlich ruhiges, zentrales Wohnen in der Krämpfervorstadt, mit Blick in einen schönen, grünen Innenhof. Das Jugendstil-Objekt stammt vermutlich ursprünglich aus 1920 und wurde um 2000 sehr solide kernsaniert und hochwertig neugestaltet. Aufgrund dieser sehr soliden Sanierung, eines örtlichen Unternehmens, ist die Offerte eher als besonders werthaltig zu betrachten.

Der Grundriss ist klassisch und verfügt über einen großzügigen Balkon zum begrünten, großzügigen Innenhof (Südlage), sowie einen kleinen Balkon an der Eingangsseite, zur ruhigen und wenig frequentierten Straße.

Ausstattung

...die Wohnung ist frei und insbesondere, aktuell komplett modernisiert. Wie die klein Bilderauswahl belegt der Zustand Hell, freundlich und gepflegt. Sie sind sozusagen damit Erstnutzer(in). Der Hauptbalkon zum Innenhof ist praktischerweise aus der Küche zugänglich! ... am besten Sie überzeugen sich bei der Besichtigung selbst!

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Offerte wird privat angeboten. Als Finanzberater des Eigentümers helfe ich auch Ihnen gerne mit einer günstigen, wie soliden Kauffinanzierung; immer unter Würdigung evtl. Fördergelder. Beachten Sie in diesem Zusammenhang die INFO: Kaufen Statt mieten! Alle Informationen entspr. dem Stand 15. Juni 2026.

Bitte bewerben Sie sich via eMail: info (at) referenz-konzept.eu (mit Angabe Ihrer eMail- & Tel.-Nº); Gerne rufe ich Sie schnellstmöglich zurück; ..danke! => Gerne erhalten Sie dann weitergehende Antworten. ...freundlichste Karl R. Benner.

Lage

Die Krämpfervorstadt ist bekannt für ruhiges und zentrales Wohnen, daher wohl eine der beliebtesten Innenstadtlagen. ..zu Fuß sind Sie gemütlich in nur ~20 Minuten am Domplatz!

und etwa 15 Min. zum Hauptbahnhof; die A 4 ist erreicht man in +/- 40 Min. (Auto); ..und der Zugang zum Thüringerwald liegt -Quasi- vor der Haustüre!

Als Landeshauptstadt bietet Erfurt eine hervorragende Infrastruktur. Erfurter wissen das. Sie wollen näher kennenlernen? ..geben Sie doch mal z.B. in Crome oder Edg oder Safari folgend Frage ein ...

=>Weshalb sind Erfurter „glücklicher“ als andere?

=>Was bietet Erfurt ...-oder ...Wahrzeichen - Erfurts

=>Sehenswertes in und um Erfurt

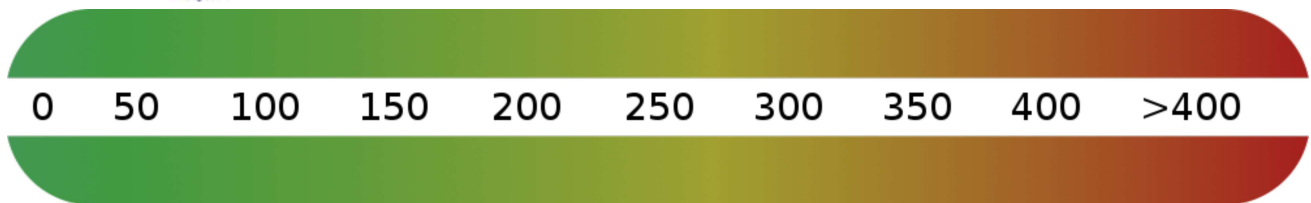
(KI lässt grüßen), als Beispiele div. Möglichkeiten! Als Nicht-Erfurter, unbedingt die Gelegenheit, vor oder nach der Besichtigung nutzen, und zum Domplatz/Krämerbrücke „hin zu laufen“.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	76,80 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

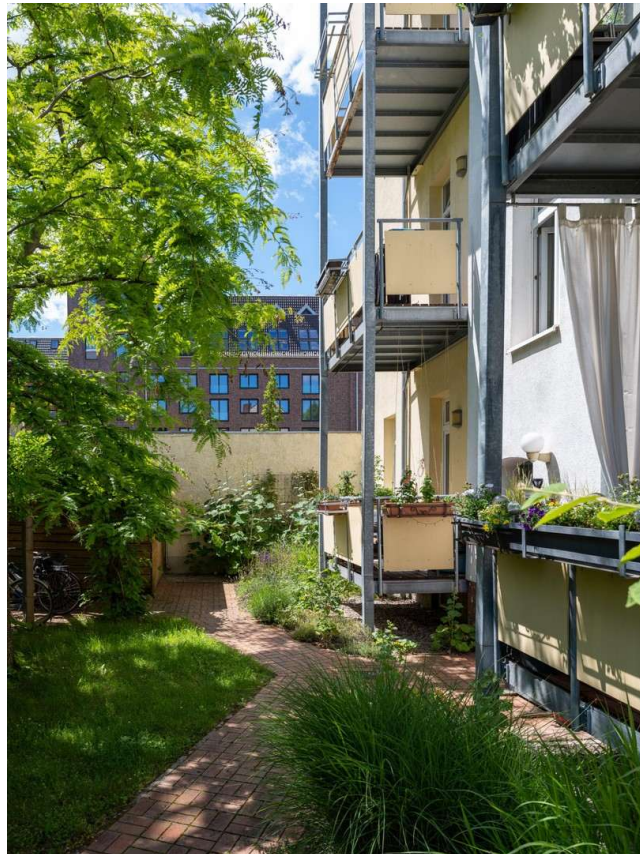


Exposé - Galerie



Fassade vorn

Exposé - Galerie



Gartenseite Balkon



Gem.-Garten

Exposé - Galerie



Eingang-Flur



Eltern

Exposé - Galerie



Kind 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 1



Exposé - Grundrisse



Bad 1



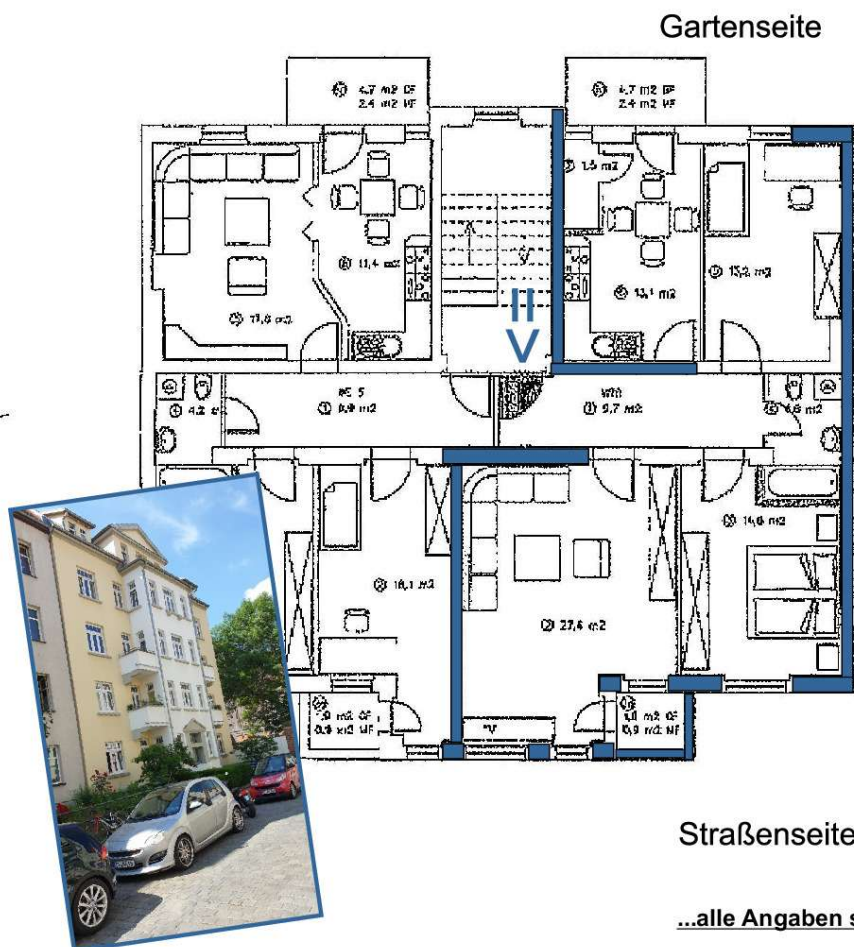
Bad 2

Exposé - Grundrisse

Vorzugslage Erfurt Krämpfervorstadt

*Man sagt: nahezu Jedermann bezahlt im seinem Wohn-Leben 2 Immobilien; der Kluge sich selbst und der weniger Kluge seinem Vermieter !!
...dies hier ist Ihre Chance; nutzen Sie diese!*

ZKB	Fläche	Kurzbeschreibung
3	88	2.OG, 3 ZKB-Wohnung in schönem Haus des späten Jugendstils, ruhige Nebenstraße, schöner Grundriss, 2 Balkone, die hochwertige Sanierung wird TÜV-überwacht, mehrere Referenzobjekte, Fertigstellung bis 09/2001,



Exposé - Grundrisse

Kaufen satt Mieten ?



Das folgende Beispiel einer Kauffinanzierung entspricht der Marktlage vom 16. Juni 2026. Die Werte beinhaltet die aktuellen Kaufnebenkosten vgl. ff. (Kauf *von privat: Maklergebühr entfällt!*). Die aufgezeigten Werte ergeben eine monatlich Rate (Kapitaldienst) von **€~ 1.175** (s. unten), zgl. Wohn-Nebenkosten.

Der Zinsanteil (ähnlich einer Kaltmiete) beträgt monatlich **€ 859**, oder **€/m² 9,476!** ...was bis zur **Gesamt-Tilgung „monatl. weniger“ wird!** ...weil Sie **monatl. (ab) € 315,- entschulden, dies jeden Monat (bei gleicher Rate!) mehr wird!**...Man kann es „**Initiativsparen**“ nennen, ..oder Zinseszins-Effekt.

Die interessanteste Überlegung ist dabei, was ist der vergleichbare Mietwert? ...aktuelle sind dies nach örtl. Mietspiegel (~90m²) ist zw. €/m² 9,25 bis 11,50 monatlich; Tendenz weiter steigend. Legt man einen Durchschnittswert, **ohne** Mietanpassungen der Zukunft v. €~ 10,35 p.M. zugrunde, also € 925 dann ergibt sich: **€ 925 Miete zu €~ 856 Zins: heißt: monatlich €~ 69 und im 1. Jahr € 828 „spart“; im 10. Jahr) liegt der Zins p.M bei € 701, oder jährlich € 8410, dies ergibt im 10. Jahr einen Unterschied von € 8.410 Zins zu € 13.305 Kaltmiete (bei jährl. ~2% (absehbare) Mietsteigerung; Ihr Vorteil: €~ 4.900 !!** ...Ihre Urlaubskasse freut sich! (als Eigentümer)! Sie können natürlich diesen Vorzug einfach sparen ??
=> **Ein sinnvolle Alternative sind Sondertilgungen, weil sich Mehrfacheffekte / Vorteile ergeben!?**

Da ist dann aber **noch eine Position**, welche beachtet werden muss: ...die Entwicklung der Immobilien-Preise stieg in den letzten 10-15 Jahre beträchtlich. Legt man zukünftig eher moderate 2,5% jährlich zugrunde, dann ergibt sich voraussichtlich, dass Ihre Immobilie, die Sie heute für T€ 349 Kauf um **T€ 507 wert sein wird**. Nach Abzug von T€~ 25 Kaufnebenkosten, ergibt sich daraus ein **Vermögenszuwachs von € +134.000! in den gleichen 15 Jahren, würden man - €~ 211.500 und bei durchschnittlich 2% Mietanpassung - €~ 246.350, ... ihr Vermiet sagt danke, vllleicht.**

Grundlagen: Kaufen satt Mieten ?

Finanzierungsvorschlag Annuitätendarlehen

Ihr Vorhaben: Kauf einer Eigentumswohnung

Kaufpreis	349.900 €
Grunderwerbsteuer (5 %)	17.495 €
Notargebühr (1,80 %)	6.298 €
Summe	373.693 €

Ihr eingesetztes Kapital

Bank- und Sparguthaben	121.672 €
Summe	121.672 €

Ihr benötigtes Darlehen 252.021,20 €

Ihre Situation wird/kann eine andere sein, gerne erhalt Sie eine persönlich Betrachtung!
Wichtiger Hinweis: Selbstverständlich ist Ihre Anfrage unverbindlich und wird entsprechend den Erfordernissen des Datenschutzes behandelt; Gewerbl.-Zulassung (§ 34i & c) sind gegeben. Das Thema Immobilie als Investment wird unterschiedlich betrachtet; ich kenne auch nach über 40 Jahren (faktischer) Erfahrung keine Alternative einer soliden Altersvorsorge, mit hoher Zuverlässigkeit.
Fakt ist: auch ein Immobilien-Kauf birgt letztlich Risiken, allerdings sind diese weitgehend absicherbar!
...freundlichst Karl R. Benner * Tel...mob.: 01707368206 * eMail: info(at)referenz-konzept.eu