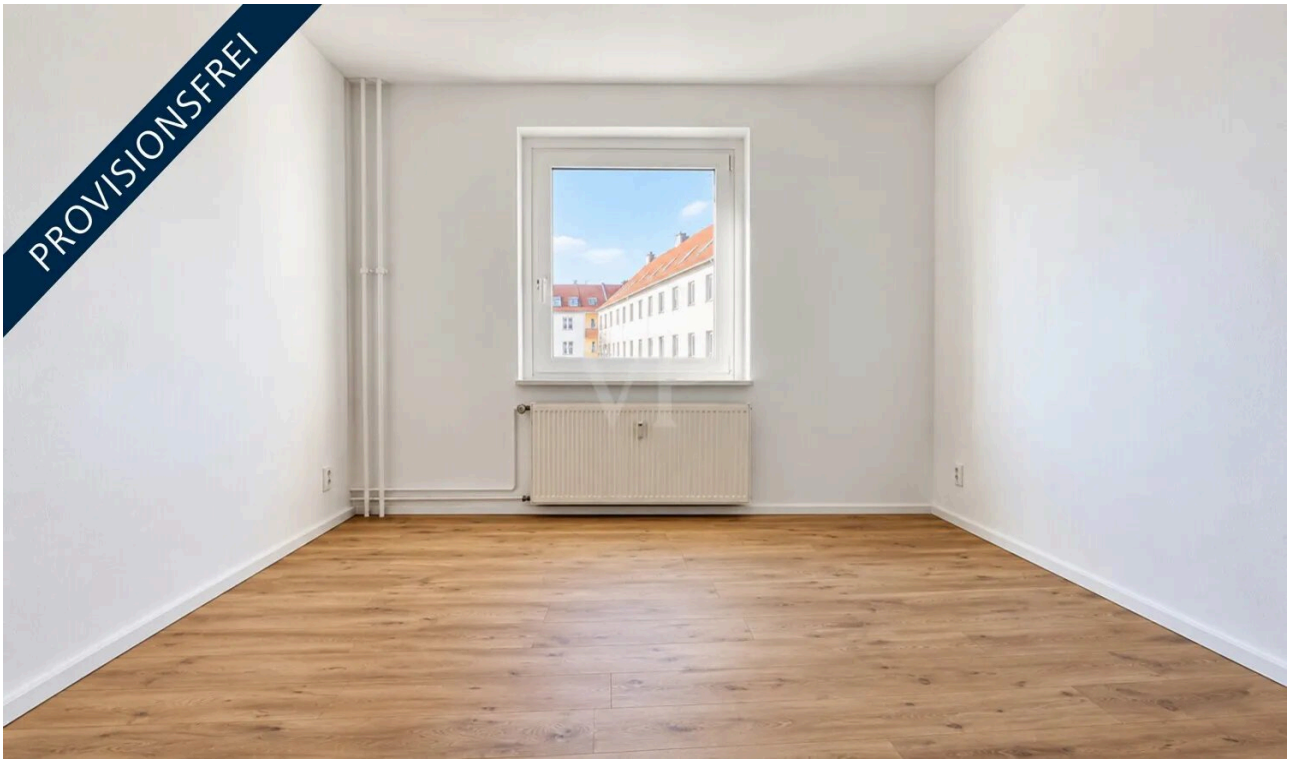
Erfurt – Krämpfervorstadt

Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit EBK in der Krämpfervorstadt – 6,06 % Rendite & provisionsfrei

Objektnummer: 26124002b



KAUFPREIS: 109.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36.79 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26124002b
Wohnfläche	ca. 36.79 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1930

Kaufpreis	109.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

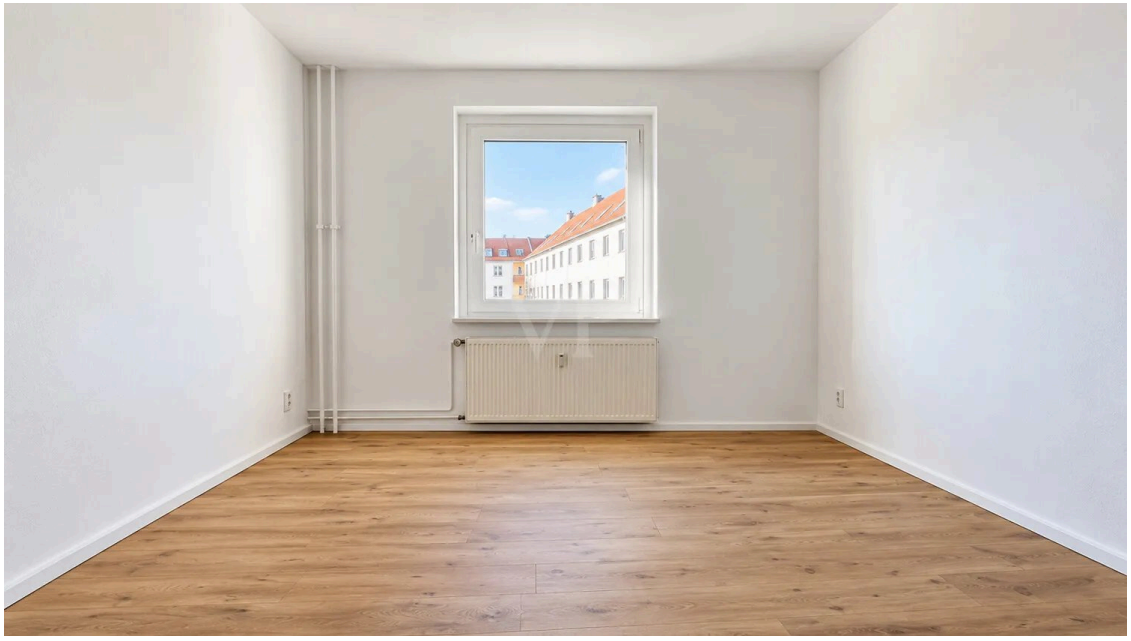
Auf einen Blick: Energiedaten

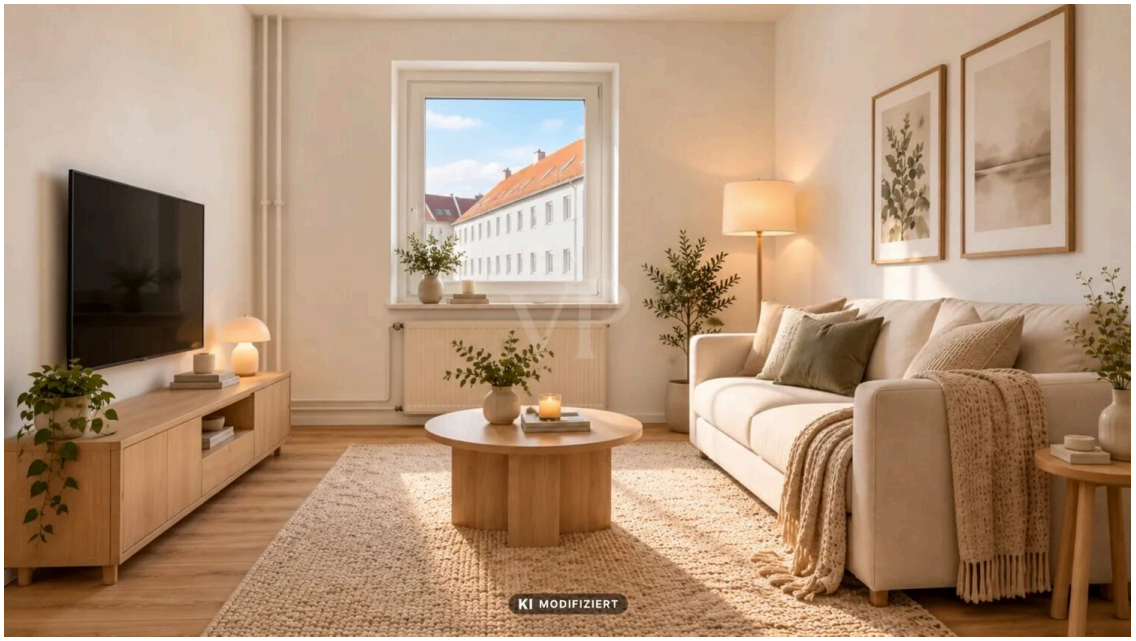
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	29.10.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Ein erster Eindruck

Diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der beliebten Erfurter Krämpfervorstadt und bietet auf ca. 36,79 m² Wohnfläche ein angenehmes Wohngefühl sowie eine funktionale Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche mit Einbauküche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Sämtliche Räume sind direkt vom zentralen Flur aus erreichbar und sorgen für kurze Wege und ein stimmiges Wohnkonzept. Ein zugehöriges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Im Jahr 2024 wurden unter anderem die Bodenbeläge, Steckdosen und Fußleisten erneuert. Im Jahr 2025 erfolgten zudem Malerarbeiten sowie die Erneuerung von Herd und Kühlschrank. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet einen zusätzlichen Mehrwert.

Aufgrund ihrer kompakten Größe, der funktionalen Raumaufteilung und der attraktiven Wohnlage eignet sich die Wohnung besonders als Kapitalanlage. Bei einer angestrebten monatlichen Nettokaltmiete von 550,00 € ergibt sich eine Jahresnettokaltmiete von 6.600,00 € und damit eine potenzielle Bruttomietrendite von ca. 6,06 % bezogen auf den aktuellen Kaufpreis. Das monatliche Hausgeld beträgt 376,86 € einschließlich der Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Ein besonderer Mehrwert für den Standort ist die laufende Entwicklung des ehemaligen Schlachthofareals in unmittelbarer Umgebung. Hier entstehen ein moderner Schulcampus mit Grundschule, Gymnasium und Sporthalle sowie ein neues Nahversorgungszentrum mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten. Diese zukunftsweisende Quartiersentwicklung kann die Infrastruktur nachhaltig stärken und die Attraktivität des Wohnstandortes langfristig weiter steigern.

Diese Eigentumswohnung vereint eine gute Vermietbarkeit, einen gepflegten und modernisierten Zustand sowie attraktive Standortperspektiven und bietet damit eine vielversprechende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

Der Erwerb erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Ausstattung und Details

+ 2-Zimmer-Eigentumswohnung
+ ca. 36,79 m² Wohnfläche
+ 1. Obergeschoss
+ Funktionaler Grundriss
+ Kontinuierlich modernisiert
+ Tageslichtbad mit Badewanne
+ Einbauküche inklusive
+ Herd und Kühlschrank 2025 erneuert
+ Eigenes Kellerabteil
+ Fernwärme
+ Potenzielle Bruttomietrendite von ca. 6,06 %
+ Attraktive Kapitalanlage
+ Zentrale Lage in der Krämpfervorstadt
+ Zukunftsorientierte Quartiersentwicklung

Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Alles zum Standort

Die Krämpfervorstadt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Erfurts und verbindet urbanes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Erfurter Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen.

Auch im direkten Umfeld profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der guten Erreichbarkeit der wichtigsten Verkehrsachsen sind sowohl die Erfurter Innenstadt als auch das Umland schnell erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsener Infrastruktur und der positiven Entwicklung des Stadtteils macht die Krämpfervorstadt zu einem attraktiven Wohnstandort mit nachhaltigem Zukunftspotenzial.

Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26124002b - 99085 Erfurt – Krämpfervorstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0
E-Mail: erfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com