

Erfurt – Löbervorstadt

# Souterrain-Gewerbefläche mit zwei Apartments in der besten Lage

Número da propriedade: 24124136a



  
**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREÇO DE COMPRA: 319.000 EUR**

Número da propriedade: 24124136a - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24124136a - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24124136a                               |
| Ano de construção      | 1930                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 319.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 106 m²                                                                |
| Área comercial              | ca. 106.47 m²                                                             |
| Área arrendáve              | ca. 106 m²                                                                |

Número da propriedade: 24124136a - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 20.02.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 93.50 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1930                              |

Número da propriedade: 24124136a - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24124136a - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 24124136a - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Parteien aus dem Jahr 1930 befindet sich auf einem Erbbaugrundstück und bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit für Investoren oder Gewerbetreibende. Die letzte umfassende Modernisierung umfasste die Strangleitung der Heizungsanlage, die Fassade, die Dämmung sowie die Verblechung des Dachs, was zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur optischen Aufwertung des Gebäudes beigetragen hat. Das angebotene Teileigentum befindet sich im Souterrain. Die Gewerbefläche wurde zu zwei Apartments zur Kurzzeitvermietung ausgebaut, von dem eines jüngst renoviert wurde. Die Ausstattung der Apartments inklusive Einbauküche sind im Kaufpreis enthalten. Da es sich um eine gewerbliche Fläche handelt, wäre auch ein Rückbau zu einem Büro möglich. Zu der Fläche gehört ein Freiplatz als Sondernutzungsrecht im Innenhof des Hauses. Ein Gemeinschaftsgarten lädt zur Erholung im Freien ein und rundet das attraktive Gesamtbild des Objekts ab. Der zu zahlende Erbbauzins der Einheit beläuft sich derzeit auf 1.326,46 EUR/Jahr. Die nicht umlegbaren Nebenkosten belaufen sich auf ca. 198 EUR/Monat. Die Instandhaltungsrücklage befindet sich aktuell wieder im Aufbau, weshalb es u.U. zu einer Sonderumlage kommen könnte.

Número da propriedade: 24124136a - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Detalhes do equipamento

- + Bj. 1930
- + Erbbaugrundstück
- + letzte Modernisierungen: Strangleitung Heizung, Fassade, Dämmung und Verblechung Dach
- + Souterrain
- + Gewerbefläche
- + aktuell zwei Apartments
- + kleine Eigentümergemeinschaft
- + Gemeinschaftsgarten
- + Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Número da propriedade: 24124136a - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Tudo sobre a localização

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Erfurts, im beliebten Stadtteil Löbervorstadt. Die Gegend zeichnet sich durch ihre perfekte Mischung aus urbaner Infrastruktur und grüner Umgebung aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer hochwertigen Bebauung, bestehend aus stilvollen Altbauten und modernen Wohnhäusern. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Gemeinschaftsschule Friedrich Schiller ist lediglich 4 Minuten zu Fuß entfernt, und das Heinrich-Mann-Gymnasium ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die evangelische Kirche St. Thomas liegt nur 5 Gehminuten entfernt. Für Sport- und Freizeitbegeisterte ist das Steigerwaldstadion ein Highlight in der Nähe: mit dem Auto in nur 4 Minuten oder in ca. 18 Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem bieten die nahegelegenen Parks und Grünflächen vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Outdoor-Aktivitäten. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Nähe zur Erfurter Altstadt sind sowohl die Innenstadt als auch weitere Ziele in der Region schnell erreichbar. Eine attraktive Lage, die sowohl durch ihre Ruhe als auch durch ihre zentrale Nähe überzeugt.

Número da propriedade: 24124136a - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 93.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 24124136a - 99096 Erfurt – Löbervorstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)