



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HHu-70024

## *Eine echte Perle - Zweifamilienhaus in Erfurt-Süd mit kleinem Garten*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**595.000,00 €**  
**3,57 % inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>180,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>199,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1935</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.08.2032</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>125 kWh(m<sup>3</sup>a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>30.08.2022</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Diese Immobilie bietet eine ideale Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Straßenbahn-Station ist nur ca. 220 Meter entfernt, während der Erfurter Hauptbahnhof in etwa 550 Metern erreichbar ist. Für Autofahrer ist die Autobahn in kurzer Fahrzeit zu erreichen und der Flughafen Erfurt-Weimar liegt ca. 8 Kilometer entfernt.***

***In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter einen Tegut-Supermarkt in ca. 490 Metern Entfernung. Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von Vorteil, mit der Schule am Südpark in etwa 370 Metern und dem Freien Kindergarten Hirnzigenweg in ca. 275 Metern Entfernung.***

***Gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls gewährleistet, mit der Wilhelm-Busch-Apotheke nur ca. 280 Meter entfernt und dem Helios Klinikum Erfurt in einer Entfernung von etwa 3,4 Kilometern. Für Freizeitaktivitäten bietet der nahegelegene Stadtpark, ca. 415 Meter entfernt, eine grüne Oase zur Erholung.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### **Objektbeschreibung**

*Dieses attraktive Zwei-Familien-Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Erfurts und vereint stilvolles Wohnen mit einer hervorragenden Investitionsmöglichkeit. Das Haus besticht durch seine solide Bausubstanz, liebevolle Details und einen pflegeleichten Garten mit viel Privatsphäre.*

**Obere Wohnung (1. OG + 2. OG) ca. 117 m<sup>2</sup> – vermietet, grundlegend saniert**

*Die großzügige Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und wurde im Jahr 2023 umfassend modernisiert. Dabei wurden sämtliche Wände und Decken mit Armierungsmatten versehen, um Rissbildungen vorzubeugen. Als Oberflächenveredelung wurde ein Feinputz aufgetragen. Die originalen Massivholztüren wurden sorgfältig abgeschliffen und geölt, wodurch der historische Charme erhalten blieb. Im Wohnzimmer wurde das originale Fischgrätparkett (Eiche) aufgearbeitet und erhalten. Das moderne Badezimmer überzeugt mit ebenerdiger Dusche und Badewanne; ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt die Ausstattung. Die Mieter der oberen Einheit nutzen zudem die zur Immobilie gehörende Garage.*

**Untere Wohnung (ca. 60 m<sup>2</sup>) – teilsaniert mit viel Gestaltungsspielraum**

*Die Erdgeschosswohnung befindet sich derzeit im Ausbau und bietet die Möglichkeit zur individuellen Fertigstellung. Das Badezimmer wurde bereits mit einer ebenerdigen Dusche sowie Wand- und Bodenfliesen ausgestattet. Die Installation von WC und Waschtisch steht noch aus. Eine hochwertige Einbauküche ist vorhanden. Im Wohnzimmer sorgt original erhaltenes Fischgrätparkett (Buche) aus dem Baujahr für ein stilvolles Ambiente. Im Schlafzimmer ist es noch unter Laminat verborgen.*

**Außenbereich & Gemeinschaftsflächen**

*Der schön bepflanzte Garten bietet Privatsphäre und lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Spitzboden schafft zusätzlichen Stauraum. Im Keller befinden sich ein Waschraum sowie weitere Nutzflächen. Die Wäschespinne steht praktischerweise im Garten.*

*Diese Immobilie ist ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder zur Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinnahme. Die Kombination aus bester Lage, grundlegender Sanierung und vielversprechendem Ausbaupotenzial macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Erfurter Immobilienmarkt.*



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

**1. OG + 2. OG**

**2023 - Sanierung von Heizung, Elektro, Bad, Gäste WC, Fußböden, Decken und Wände**

**1996 - Fenster Kunststoff Doppelverglasung**

**EG**

**2024 teilsaniert: Elektro, Heizung, im Bad ebenerdige Dusche**

**was noch gemacht werden muss: im Bad (WC und Waschtisch-Installation), Fußböden, Wände**

**Mängel**

**Die Fassade ist an manchen Stellen sanierungsbedürftig, z.B. im Bereich 2.OG befinden sich offene Stellen am Außenputz.**

**An der Außenmauer zum Nachbargrundstück (Einfahrt Garage) bröckelt Putz ab, muß neu verputzt werden.**

### **Sonstiges**

**Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

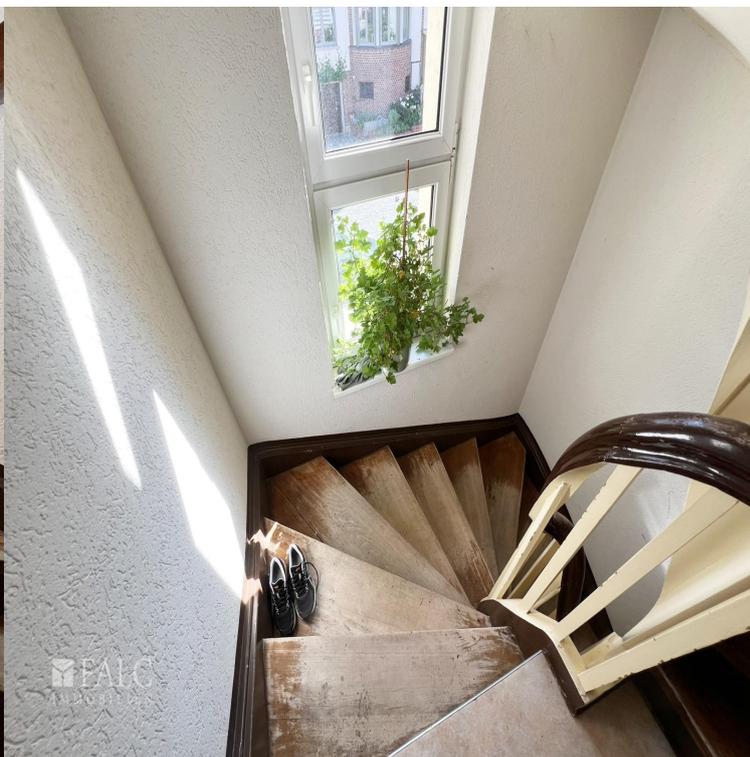
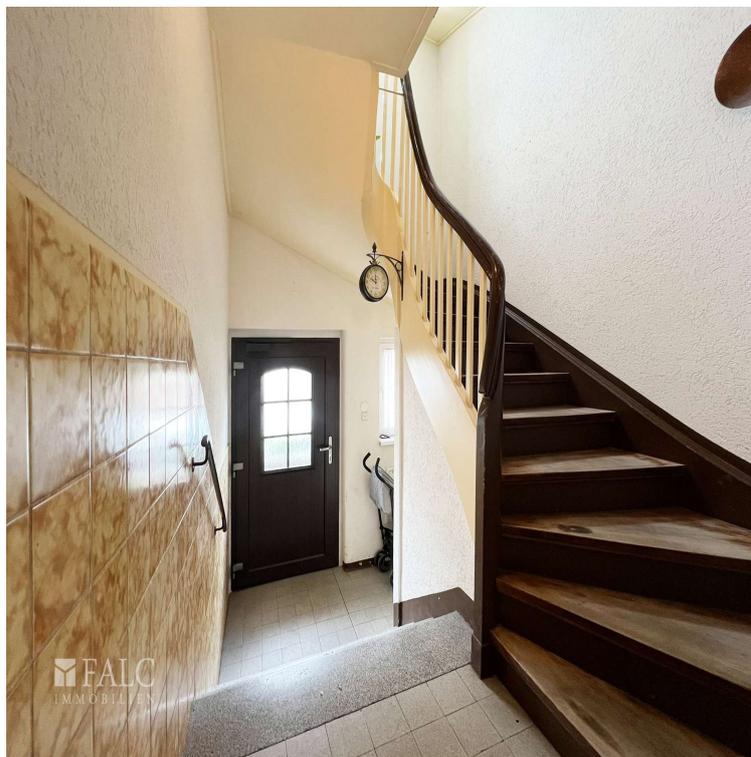
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

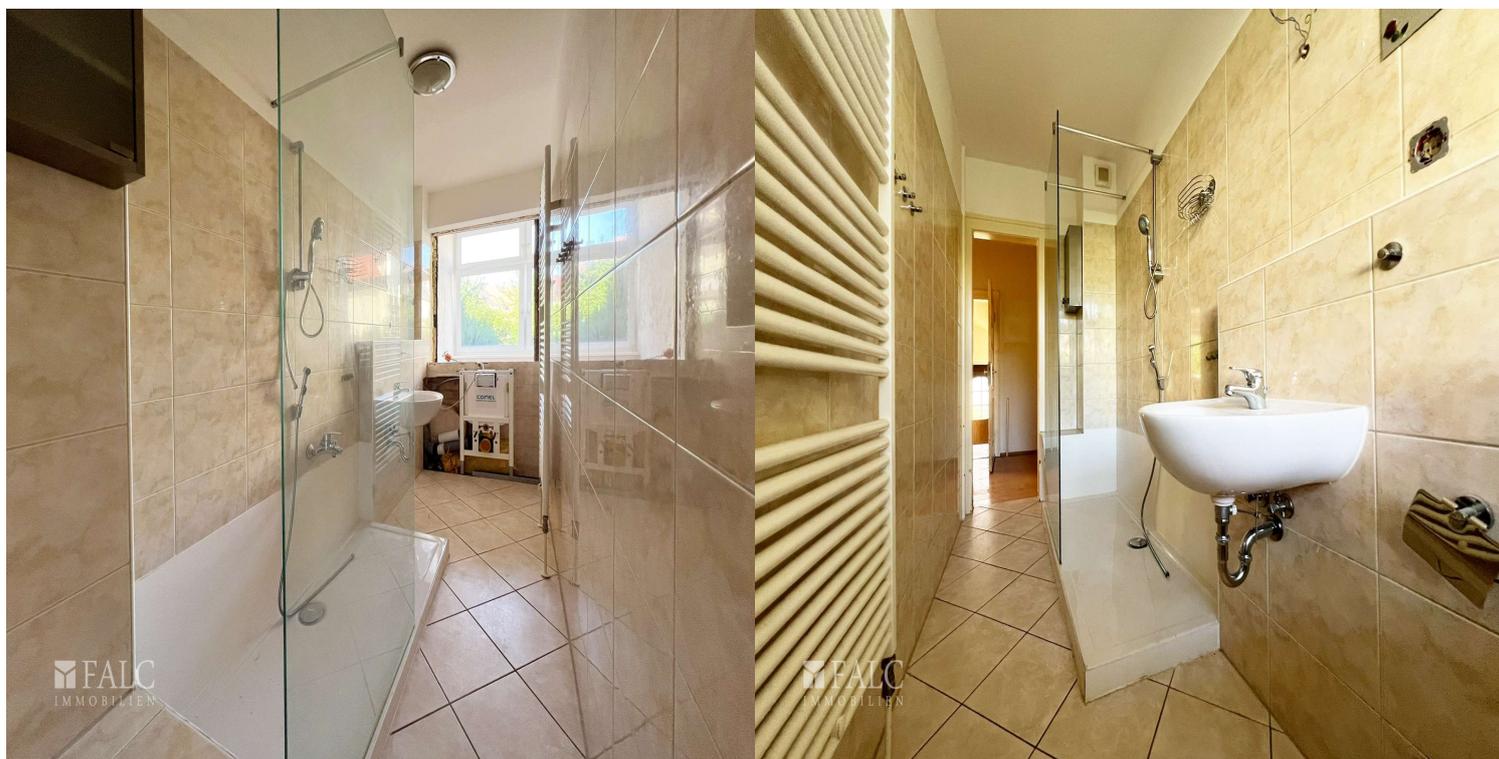
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

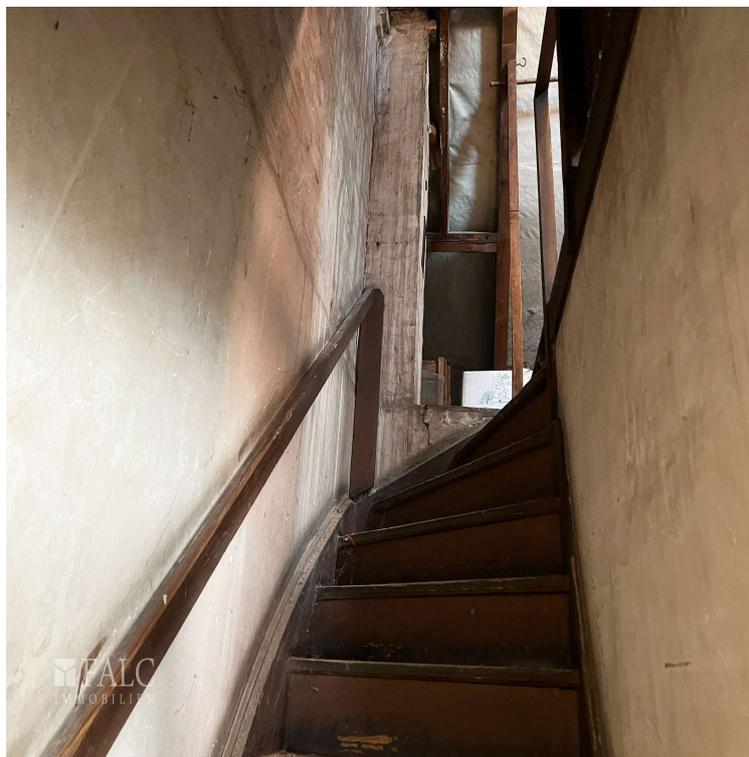
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

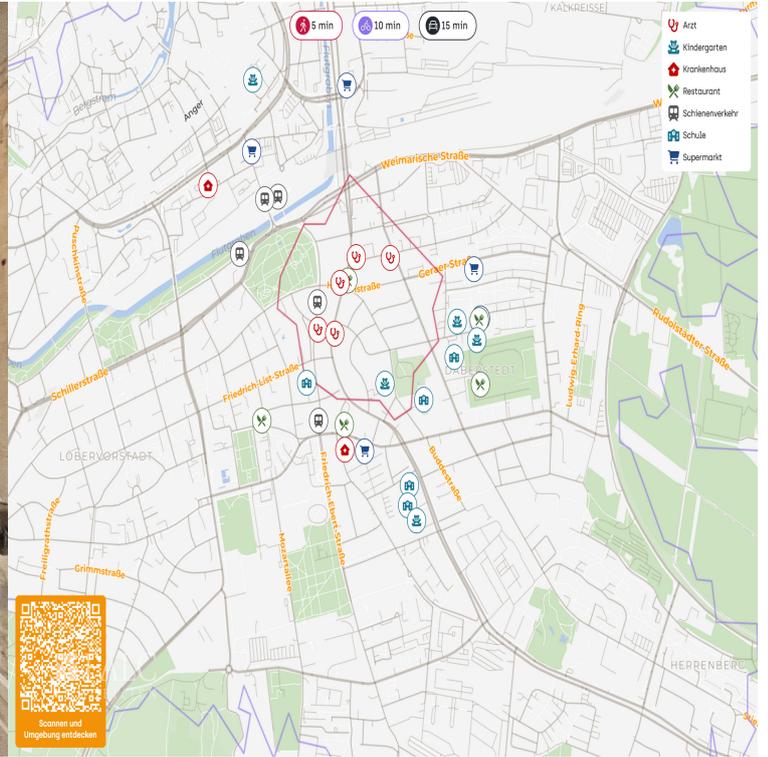
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

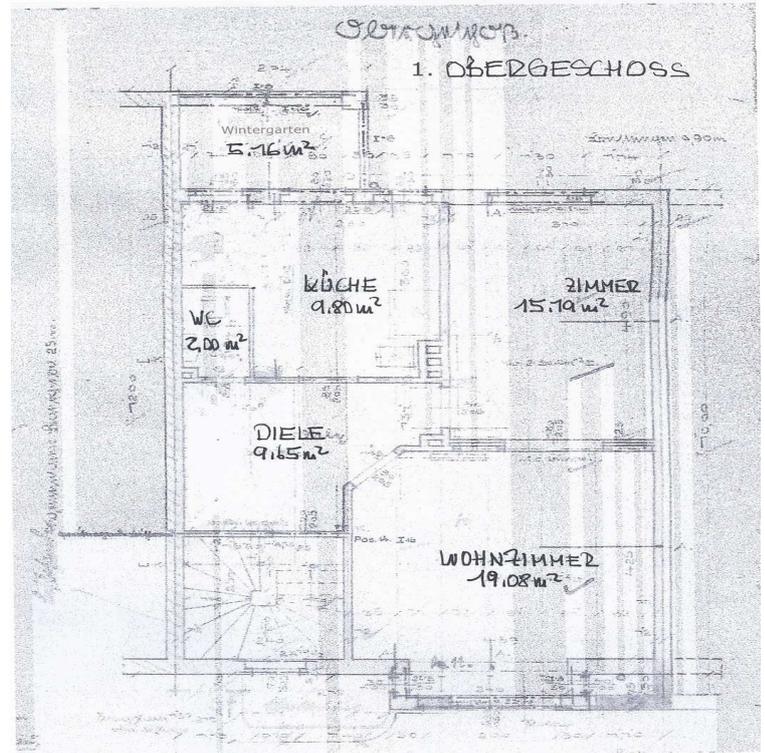
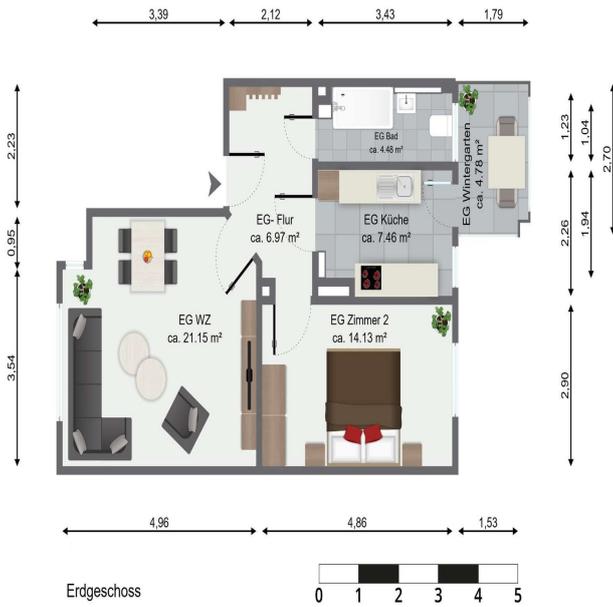
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

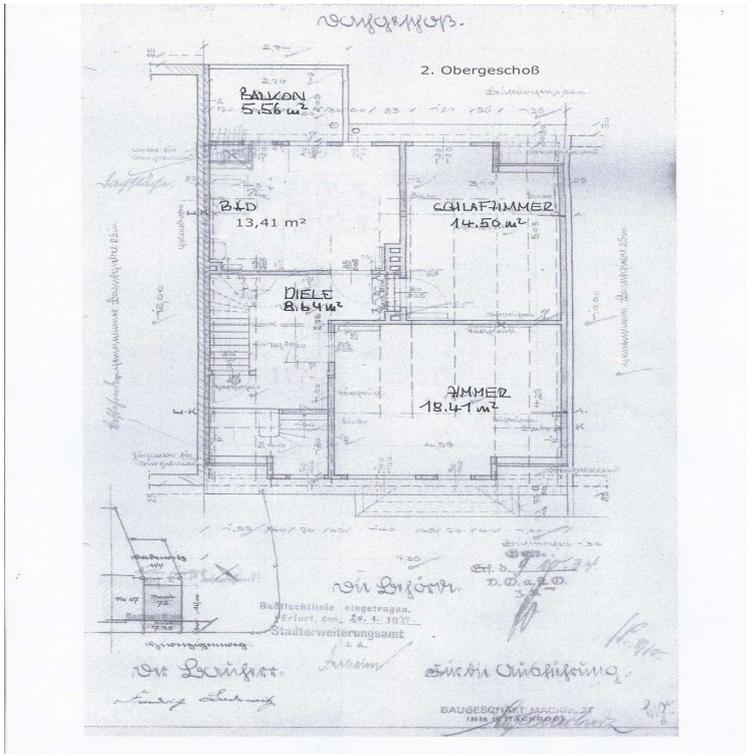
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)