

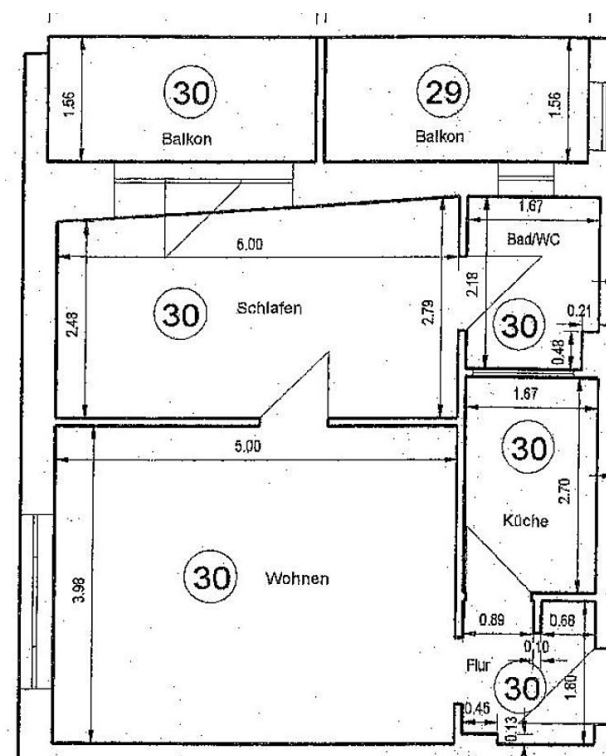
Objektnr. Stauffenbergallee 44,45 WE 30

## 2-Zi.-Wohnung mit Wintergarten im Herzen von Erfurt!

99085 Erfurt



Außenansicht



Grundriss WE30

**Ansprechpartner** Marko Künne Immobilien  
Fon +49 (0)341 442 95 66

**Objektart** Etagenwohnung  
**Wohnfläche** 49,35 m²  
**Zimmer** 2  
**Balkone** 1  
**Geschoss** 3. OG von insg. 6

### Miete / Kautiön

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <b>Kaltmiete</b>     | 494,00 €     |
| <b>Kaufpreis</b>     | 121.500,00 € |
| <b>Rendite</b>       | 4,88%        |
| <b>Mieteinnahmen</b> | 5.928,00 €   |

### Ausstattung

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| <b>Bad</b>        | Dusche       |
| <b>Bodenbelag</b> | Laminat      |
| <b>Sonstiges</b>  | Keller       |
| <b>Garten</b>     | Wintergarten |



#### Kleine monatliche Investition, große Wachstumschance

Wie hoch sind die Kosten für den Kauf einer Immobilie?  
(Unverbindliche Modellrechnung\*)

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Kaufpreis                  | 121.500,00 €        |
| + Grunderwerbsteuer        | 6.075,00 € 5,00%    |
| + Notar und Grundbuchamt   | 2.430,00 € ca. 2%   |
| + Maklerprovision          | - € ohne Provision  |
| <b>Gesamtkosten</b>        | <b>130.005,00 €</b> |
| - Eigenkapital             | 25.005,00 €         |
| <b>Darlehenssumme</b>      | <b>105.000,00 €</b> |
| monatliche Rate*           | 437,50 €            |
| + Hausgeld                 | 225,00 €            |
| - Kaltmiete                | 494,00 €            |
| - Nebenkosten Mieter       | 75,00 €             |
| <b>monatlicher Aufwand</b> | <b>93,50 €</b>      |

\* Es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung. Zinsen und Tilgung können variieren. Angezeigte Raten dienen nur als Beispiel und stellen kein Angebot im Sinne der Verbraucherkreditrichtlinie (VKR) und/oder der Preisangabenverordnung (PAngV) dar. Es wurde eine Annuität von 5,0 % p.a. auf den Fremdkapitalanteil angenommen.

**Nicht das passende Objekt? Sprechen Sie mit uns!**

Wir verfügen über eine Vielzahl an Wohnungen, Einfamilienhäusern, Grundstücken und finden gern Ihr Eigenheim.

#### unverbindliche Modellrechnung



Hofansicht

#### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 49,35m<sup>2</sup>-große Eigentumswohnung in der Stauffenbergallee im Zentrum von Erfurt. Die 2-Raumwohnung befindet sich im 3.OG eines 1980 erbauten und 1998 sanierten Mehrfamilienhauses.

Es gibt einen langfristigen Rahmenvertrag zur Wärmelieferung mit der Fiba Energieservice GmbH. Diese wird die bestehende Heizzentrale im Jahr 2024/2025 umfangreich modernisieren. Eine weitere Besonderheit im Haus ist der Waschmaschinenraum im Keller. Dieser ist derzeit mit Waschmaschinen und einem Wäschetrockner ausgestattet. Die Nutzung der Geräte ist, für einen Preis von 2,50–3,00€ pro Waschgang, für alle Hausbewohner nutzbar.

Die Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet. Die Küche und das Bad sind gefliest. Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten, welcher ganzjährig genutzt werden kann.

Aktuell ist die Wohneinheit für 10,01€/m<sup>2</sup> vermietet.

„frisch, engagiert, solide“

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: [www.kuenne-gruppe.de](http://www.kuenne-gruppe.de) Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.



Straßenansicht



Wohnraum Referenz



Schlafzimmer Referenz

## Lage

Erfurt ist mit rund 214.000 Einwohnern die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen und zugleich ein Zentrum für Wirtschaft, Bildung und Kultur. Die Stadt verfügt durch die Autobahnen A4 und A71, sowie die Bundesstraßen B4 und B7 über eine optimale Infrastruktur. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgeprägt, sodass es zahlreiche Haltestellen rund um die Stauffenbergallee gibt. Innerhalb weniger Minuten ist die Altstadt, die Universität und das Stadtzentrum von Erfurt zu erreichen.

## Hinweis

Dieses Expose stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.