



## 99086 Erfurt

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Toplage von Erfurt



**825.000 €**

Kaufpreis

**434,18 m²**

Wohnfläche

**434,18 m²**

Gesamtfläche

**44**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Anita Suffa**

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

[steidtner@immobilien-anitasuffa.de](mailto:steidtner@immobilien-anitasuffa.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	434,18 m²
Gesamtfläche	434,18 m²
Zimmer	44
Schlafzimmer	8
Badezimmer	8
Dachbodenfläche	91,02 m²

### Preise & Kosten

Kaufpreis	825.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1910
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1910
alter.alter_attr	Altbau



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

#### Allgemeines Gebäude

- Massives Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1910
- Fünf Etagen: EG, 1.–3. OG sowie voll ausgebautes DG
- Vollständig unterkellert, 8 Kellerabteile
- Klassische Fassadengestaltung im Altbaustil

#### Wohnungen

- Insgesamt 8 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Grundrissen
- Wohnflächen von ca. 36 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup>
- Helle Räume durch große Bestandsfenster
- Hohe Decken in den Regelgeschossen
- In jeder Wohnung:
  - o Wohnbereich
  - o Schlafzimmer
  - o Küche
  - o Bad/WC
  - o Flur
- Teilweise zusätzliche Kinderzimmer (EG & DG)
- Dachgeschosswohnung mit zwei Abstellräumen und optimaler Dachflächennutzung

#### Heizung

- Gaszentralheizung, Baujahr 1995

#### Dachgeschoss

- Komplette ausgebaute Wohnung
- Wohnfläche 85,42 m<sup>2</sup>, Grundfläche 91,02 m<sup>2</sup>
- Optimal genutzte Dachschrägen
- Zwei zusätzliche Abstellräume

#### Keller

- 8 separate Kellerräume (jeweils einer Kellerraum pro Wohnung)

#### Sonstiges

- Solider und gepflegter Gesamtzustand
- Gute Grundrissvielfalt, ideal für langfristige Vermietbarkeit
- Harmonische Einbindung in das historische Straßenbild



## Beschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1910 präsentiert sich in einem gepflegten und fortlaufend modernisierten Gesamtzustand und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger oder Bestandshalter, die besonderen Wert auf solide Substanz und stabile Vermietbarkeit legen.

Das Gebäude umfasst 8 Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von 434,18 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über fünf Wohnetagen: Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein vollständig ausgebauten Dachgeschoss.

Die hellen und freundlichen Wohnungen sind effizient geschnitten und verfügen überwiegend über 2- bis 3-Raum-Grundrisse, die sowohl Singles als auch kleinen Familien attraktiven Wohnraum bieten.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 85,42 m<sup>2</sup> (Grundfläche 91,02 m<sup>2</sup>), die durch helle Räume, zwei Abstellbereiche und eine durchdachte Nutzung der Dachflächen besticht.

Jede Einheit verfügt über ein Bad/WC, eine Küche, ein Wohnzimmer und mindestens ein Schlafzimmer.

In den größeren Wohnungen stehen zusätzlich Kinderzimmer zur Verfügung.

Insgesamt bietet das Haus eine besondere Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen, was zu einer hohen Vermietungsattraktivität führt.

Zum Objekt gehören 8 separate Kellerabteile, die jeder Wohnung zugeordnet sind, sowie ein gepflegter gemeinschaftlicher Außenbereich.

Die Beheizung erfolgt zentral über eine Gasheizungsanlage aus dem Jahr 1995.

Die Immobilie befindet sich in der beliebten und gewachsenen Wohnlage im Norden Erfurts, die durch eine sehr gute Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überzeugt.

Das Haus fügt sich harmonisch in das attraktive Straßenbild der Bebelstraße ein und spricht durch seine klassische Architektur langfristige Mieterschaften an.

Mit seinem ausgewogenen Wohnungsangebot, der vollständigen Unterkellerung und dem ausgebauten Dachgeschoss bietet dieses Mehrfamilienhaus eine wertstabile und renditestarke Investitionsmöglichkeit in einem der gefragtesten Wohnquartiere Erfurts.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt, einem charmanten und gewachsenen Wohnquartier, das durch seine Mischung aus historischer Bausubstanz, moderner Infrastruktur und einer angenehmen, städtischen Wohnatmosphäre besticht. Die Bebel Straße zählt zu den beliebten Seitenstraßen des Stadtteiles und überzeugt durch ihre angenehme Ruhe ohne auf die Vorteile einer zentralen Lage verzichten zu müssen.

Durch die Nähe zur Innenstadt, die sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar ist, bietet die Lage ideale Voraussetzungen für berufstätige, Familien und Studierende. Mehrere straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine hervorragende Anbindung an das gesamte Stadtgebiet, den Erfurter Hauptbahnhof sowie umliegende Ortsteile.



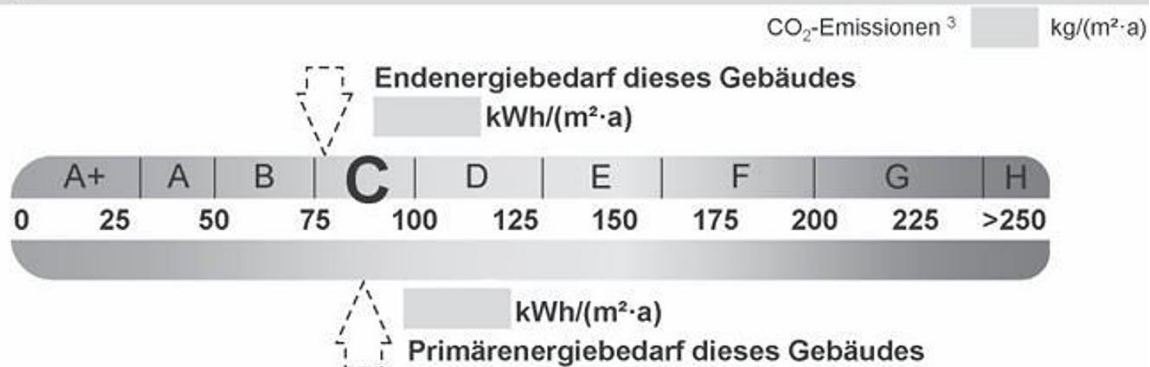
Der Stadtteil ist geprägt von einer vielseitigen nah Versorgung: Supermärkte, Bäckereien, kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Mieter aller Altersgruppen.

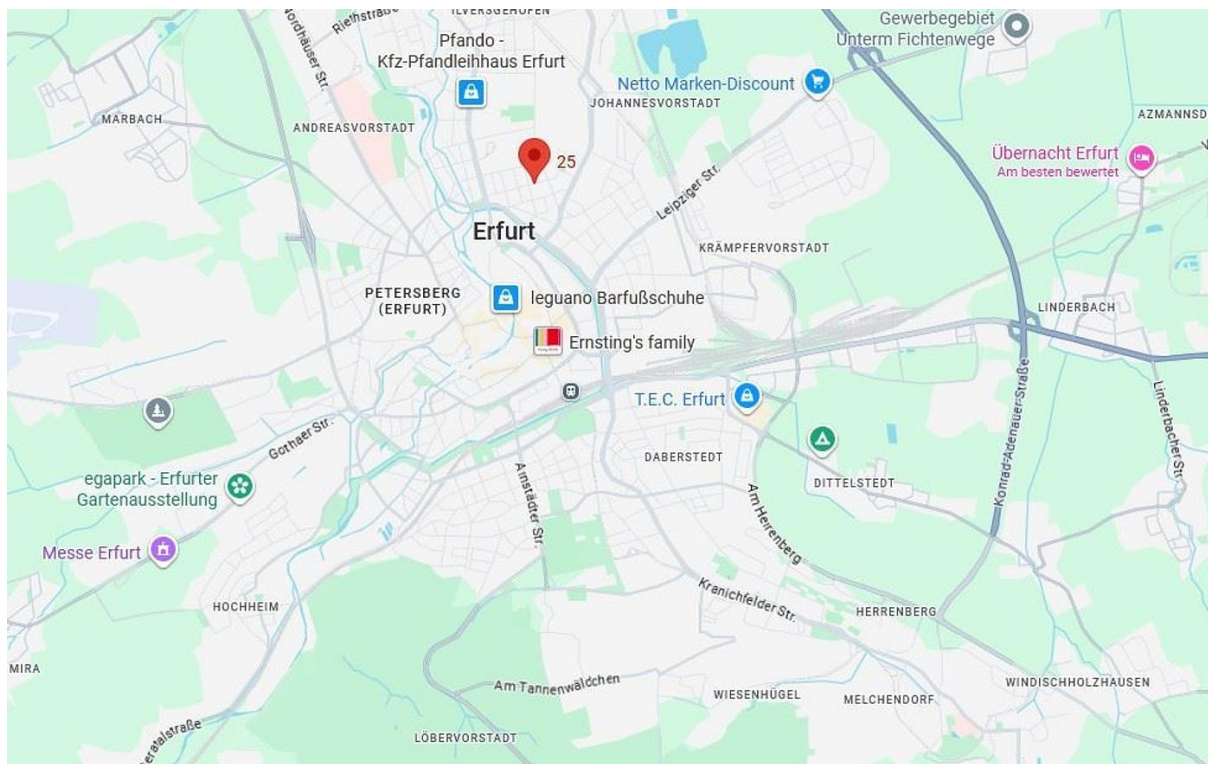
Erholung bietet der nahegelegene Nordpark, einer der größten innerstädtischen Grünflächen Erfurts, der mit weitläufigen Spazierwegen, Spielplätzen und ruhigen Erholungsbereichen zum Verweilen einlädt. Auch die Gera und ihre Uferbereiche bieten zusätzliche Freizeitqualitäten und runden den Wohnwert des Standortes ab.

Insgesamt verbindet die Lage der Bebel Straße die Vorzüge einer ruhigen Straße mit der unmittelbaren Nähe zu urbaner Infrastruktur, Natur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung – ein Standort, der langfristig stabile Nachfrage und hohe Vermietbarkeit garantiert.



## Energiebedarf





**Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)

