



**99084 Erfurt**

## Kapitalanlage in Bestlage – Mehrfamilienhaus in Erfurt



**820.000 €**

Kaufpreis

**338,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**19**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Immobilien Anita Suffa**

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	338,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	19
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	820.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Kellergeschoss

Mehrere voneinander getrennte Kellerräume

Separater Kellerraum für die Eisdiele / Ladenfläche

Flure und Verbindungsgänge zwischen den Räumen

Zugang über Treppenhaus bzw. Außenzugang

Massive Bauweise, klassische Kellerstruktur

Nutzräume ohne besondere Ausstattung (rein funktional)

Erdgeschoss – Gewerbeinheit / Café (ca. 87,89 m²)

Großzügige Laden- bzw. Caféfläche

Mehrere Gästezimmer bzw. Sitzbereiche

Sanitäre Anlagen getrennt nach Damen & Herren

Personalraum / Lagerraum

Produktionsküche / Vorbereitungsraum

Technikraum (HZ – Heizung)

Hintereingang / Nebenzugang

Verbindungsstreppe ins Treppenhaus

Breite Fensterfront zur Straße „Lange Brücke“

Wohnungen im Hinterhaus

1. Obergeschoss – Wohnungseinheit (ca. 43,49 m²)

Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss

Küche integriert im Wohnbereich

Badezimmer mit Toilette, Waschbecken und Badewanne

Schlafzimmer

Flur mit Treppenhausanbindung

Mehrere Fensteröffnungen mit gutem Lichteinfall

Dachschrägen kaum vorhanden (klassisches Vollgeschoss)



## 2. Obergeschoss – Wohnungseinheit (ca. 43,03 m<sup>2</sup>)

Wohn- / Esszimmer mit integrierter Küchenzone

Separates Schlafzimmer

Badezimmer mit Dusche und Toilette

Zusätzlicher Abstellraum / Kammer

Flur und Zugang zum Treppenhaus

Leicht variierende Raumaufteilung im Vergleich zum 1. OG

Gute natürliche Belichtung durch Fenster zur Vorder- und Rückseite

Wohnung 3 – Dachgeschoss & Spitzboden

## 1. Dachgeschoss – Wohnung 3 (ca. 59,60 m<sup>2</sup>)

Wohnzimmer mit großer Fensterfläche

Küche / Essbereich im Wohnraum

Zwei Schlafzimmer mit Dachschrägen

Großzügiges Badezimmer mit Badewanne

Zentraler Flur mit Zugang zur internen Treppe

Stauraumnischen durch Dachschrägen

Klassisches Dachgeschoss-Flair mit sichtbarer Schrägenstruktur

## 2. Dachgeschoss (Spitzboden) – Wohnung 3 (21,21 m<sup>2</sup>)

Voll ausgebautes Studio

Offener, heller Raum

Dachschrägen auf beiden Seiten

Ideal nutzbar als Arbeitsraum, Atelier, Schlaf- oder Hobbybereich

Interne Holztreppe vom 1. DG aus

Fenster in den Gauben zur Straßenseite

Klare, offene Grundfläche ohne weitere Unterteilung

Gesamtausstattung des Gebäudes (übergreifend)

Treppenhaus über alle Geschosse

Mehrere Wohneinheiten + Gewerbefläche

Gemischte Nutzung (Wohnen + Gewerbe)

Massivbauweise mit Dachgauben



Historisch wirkendes Altstadthaus (charakteristische Grundrissform)

Separater Kellerbereich

Fensterflächen zur Straße und zum Innenbereich

Ausgebauter Spitzboden als zusätzliche Wohnnutzeinheit



## Beschreibung

Dieses besondere Objekt in der historischen Langen Brücke verbindet auf wunderbar harmonische Weise Altstadtcharme mit durchdachter Modernität.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses öffnet sich eine großzügige Laden- bzw. Caféfläche, die mit ihren rund 87 m<sup>2</sup> nicht nur einladend wirkt, sondern auch eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Große Fensterfronten zur Straßenseite sorgen für hohe Sichtbarkeit und erhöhter Kundenfrequenz und verleihen dem Raum eine helle, lebendige, freundliche Atmosphäre.

Ein Ort, der Menschen anzieht – ob als Café, kleine Manufaktur oder kreativer Laden.

Der Grundriss ist funktional, gleichzeitig aber so flexibel, dass sich ein ganz eigenes Konzept entfalten kann.

In den oberen Geschossen zeigt das Gebäude seine wohnliche Seite – besonders eindrucksvoll in Wohnung 3, die sich über das Dachgeschoss erstreckt. Das 1. Dachgeschoss bietet dabei bereits eine wunderbar gemütliche Wohnstruktur mit clever aufgeteilten Räumen, viel Licht und dem charmanten Charakter eines modernen Altstadthauses.

Das wahre Highlight offenbart sich jedoch eine Etage höher:

Der ausgebauter Spitzboden – ein Studio von etwa 21 m<sup>2</sup> – bildet das Herzstück der Wohnung und verleiht ihr eine ganz besondere Note. Über eine Treppe erreicht man diesen lichtdurchfluteten, offenen Raum, der sich ideal als Atelier, Arbeitsbereich, Rückzugsort oder inspirierendes Schlafstudio eignet. Durch die Dachschrägen entsteht eine warme, fast loftartige Atmosphäre, und die klare Linienführung lässt das Studio größer wirken, als es die Zahlen vermuten lassen. Alles strahlt Ruhe und Leichtigkeit aus – ein Ort, an dem man sich gerne aufhält und an dem Ideen wachsen dürfen.

Zusammen ergibt dieses Ensemble ein Objekt, das sowohl wirtschaftlich spannend als auch emotional anziehend ist.

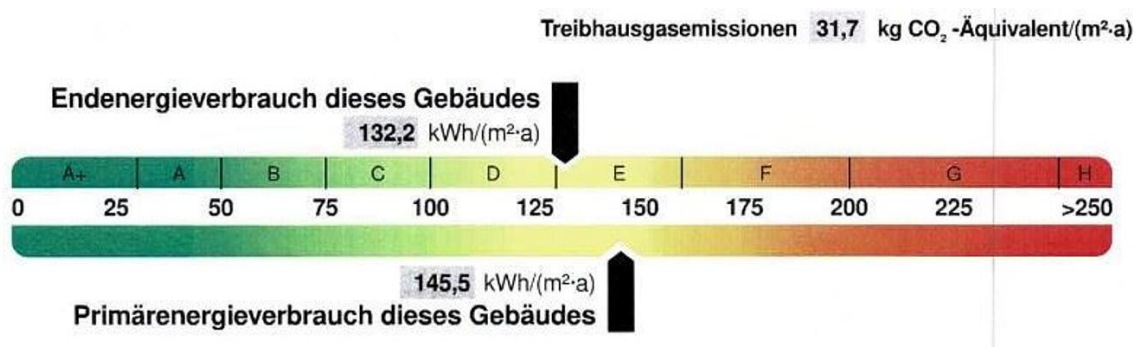
Die Kombination aus attraktiver Ladenfläche, durchdachten Wohneinheiten und dem charmanten, vollständig ausgebauten Spitzboden macht das Haus zu einer seltenen Gelegenheit im Herzen Erfurts. Es ist ein magischer Ort im Zentrum Erfurts, der Menschen willkommen heißt – zum Arbeiten, Wohnen, Träumen und Leben.

## Lage

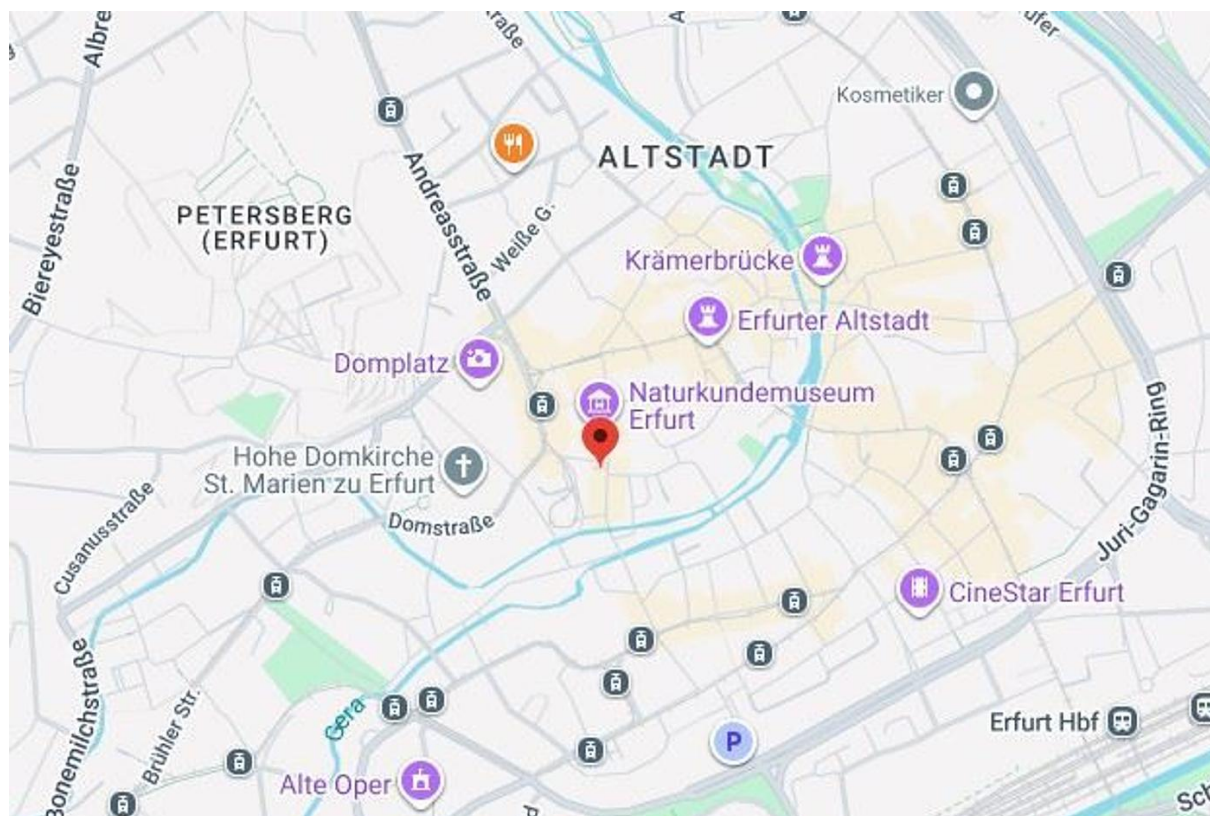
Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Erfurt in der historischen Straße Lange Brücke.

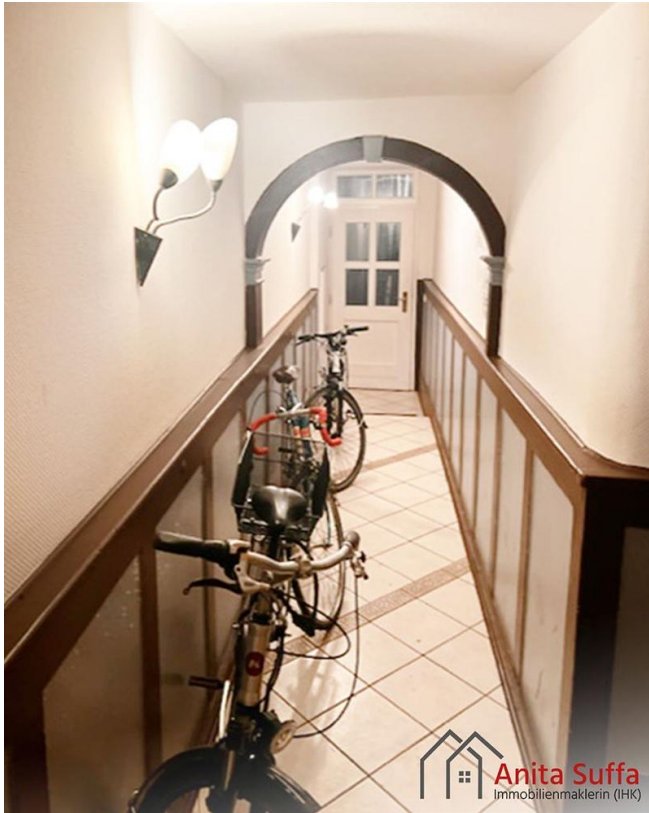
Das Umfeld ist geprägt durch historische Bausubstanz, Wohn- und Geschäftsnutzung sowie eine gute infrastrukturelle Anbindung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Einzelhandel sowie kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar.

Der Standort verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen. Der Erfurter Hauptbahnhof und die Altstadt liegen in kurzer Distanz. Die Lage ist sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Nutzung attraktiv.



















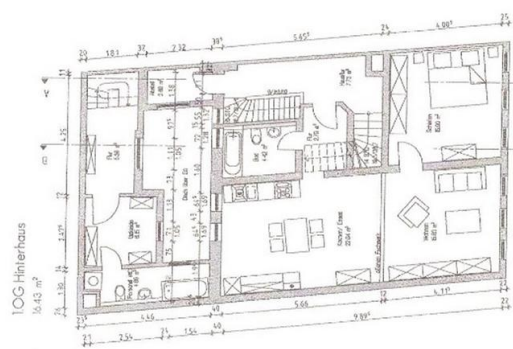
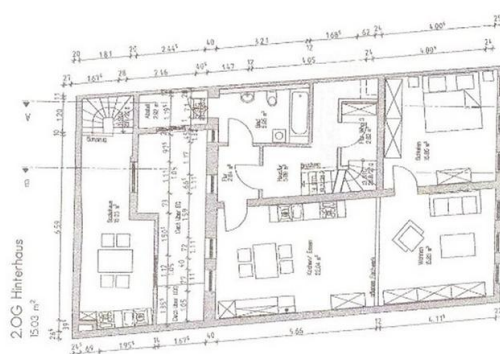
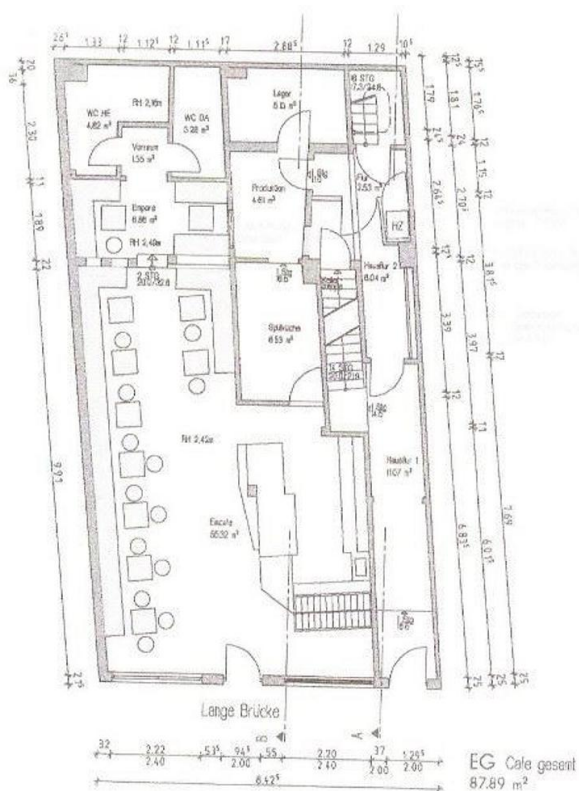




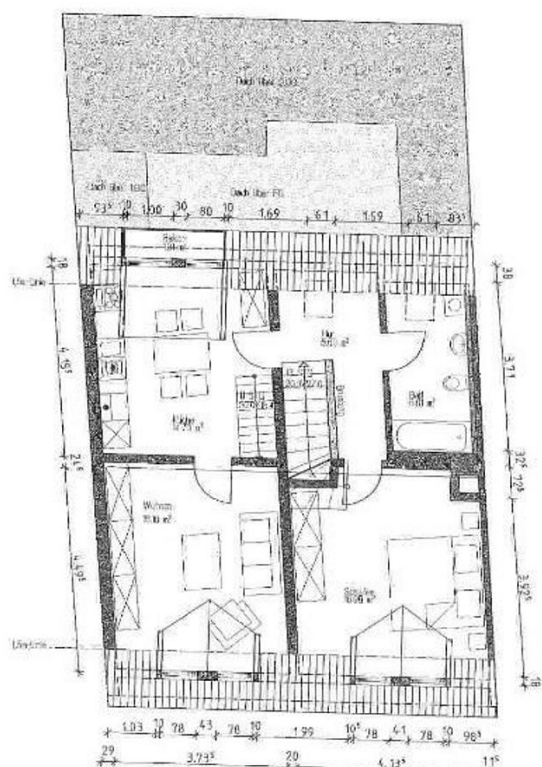




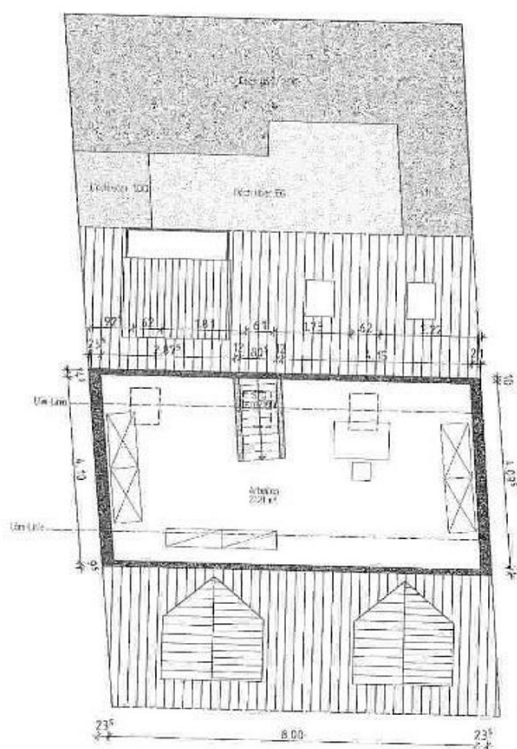




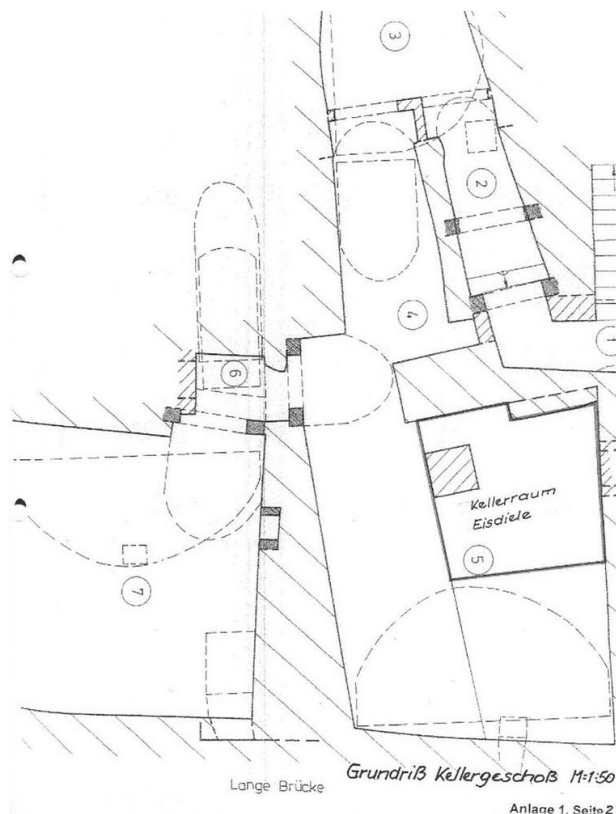




1.DG Whg 3  
59.60 m²



2.DG Whg 3  
2121 m²



Lange Brücke

Grundriß Kellergeschoß M:1:50

Anlage 1, Seite 2