

Erfurt – Daberstedt

## Energieeffiziente 3-Zimmer-Hochparterrewohnung mit Terrasse und Tageslichtbad

*Objektnummer: 26124101a*



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

**KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26124101a	Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104,75 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Baujahr	1880	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.07.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1880

Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

## Die Immobilie



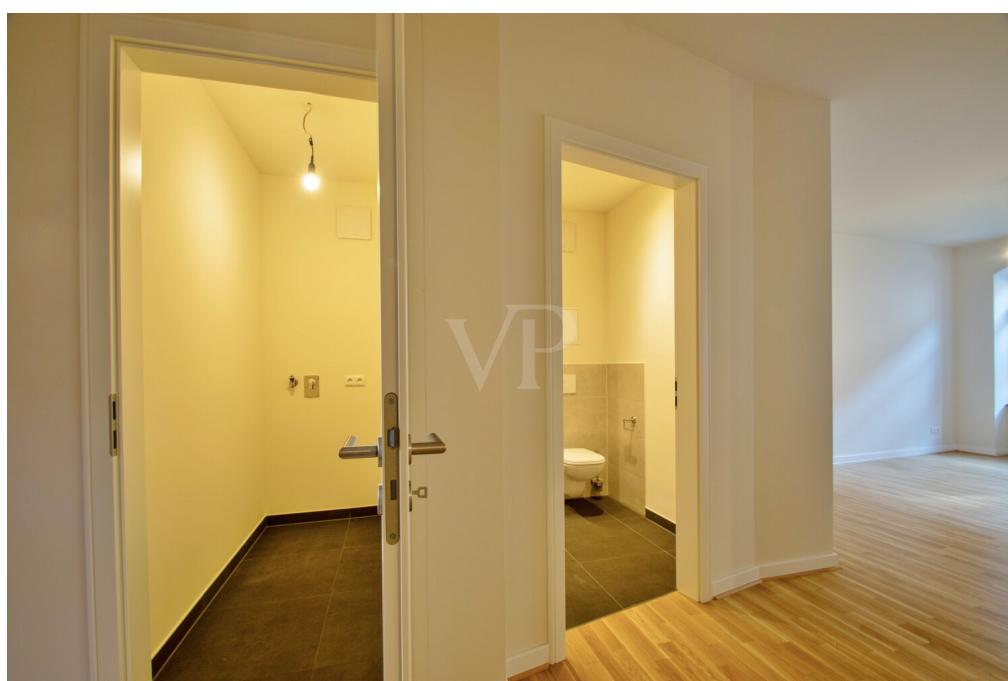
Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

## Ein erster Eindruck

\*Energieeffiziente 3-Zimmer-Hochparterrewohnung in saniertem Altbau\*

Erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau in einem liebevoll sanierten Altbau aus dem Jahr 1880. Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung verbindet den Charme der Vergangenheit mit modernster Ausstattung und zeitgemäßer Technik.

Die umfassende Sanierung dieses historischen Gebäudes wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt und lässt keine Wünsche offen. Die Wohnung verfügt über eine Hybridanlage mit einer effizienten Luft-Wärmepumpe und einem Gas-Brennwertkessel, die in Kombination mit der Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima sorgen. Der hochwertige Parkettfußboden verleiht den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre. Die Wohnung ist mit einer modernen Videogegensprechanlage ausgestattet, die für zusätzliche Sicherheit sorgt.

Die offene Wohnküche inklusive geräumiger Abstellkammer öffnet sich zu einer großzügigen Terrasse von ca. 22 m<sup>2</sup> zum ruhigen Innenhof. Die Wohnung umfasst zudem zwei Schlafzimmer. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Ein innenliegendes Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören ein Kellerabteil im Untergeschoss sowie eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder im Innenhof. Das monatliche Hausgeld beläuft sich insgesamt auf 408€ und anteilig entfallen davon 50€ für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab sofort.

HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: <https://von-poll.com/tour/erfurt/BMNR>

Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt

## Ausstattung und Details

- + Bj. 1880
- + Erstbezug nach Sanierung
- + Hochparterre
- + Hybridanlage: Luft-Wärmepumpe und Gas-Brennwerttherme
- + Personenaufzug
- + 3 Zimmer
- + Parkettfußboden
- + Fußbodenheizung
- + großzügige Terrasse à ca. 22 m<sup>2</sup>
- + Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- + innenliegendes Gäste-WC
- + hochwertige Ausstattung
- + Videogegensprechanlage
- + Abstellkammer in der Wohnung
- + Kellerabteil
- + Abstellmöglichkeit für Fahrräder
- + bezugsfrei

**Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Daberstedt zählt zu den gefragten und etablierten Wohnlagen der Landeshauptstadt Erfurt. Südöstlich der historischen Altstadt gelegen, verbindet Daberstedt urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einer sehr guten Infrastruktur.

Die Erfurter Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten eine schnelle und komfortable Anbindung an das Stadtzentrum, den Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile. Auch die Verkehrsanbindung an die Bundesstraßen B4 und B7 sowie an die Autobahn A71 ist hervorragend.

Daberstedt bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Familien profitieren von der Nähe zu Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätzen. Gleichzeitig ist der Stadtteil durch seine gewachsenen Wohnstrukturen und ruhigen Seitenstraßen besonders beliebt.

**Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 30.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Objektnummer: 26124101a - 99099 Erfurt – Daberstedt**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt  
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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