

Erfurt

# No commission! Energy-efficient, low-energy house in an idyllic waterfront location.

Property ID: 25124009

VP



PURCHASE PRICE: 669.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176,57 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 306 m<sup>2</sup>

Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25124009                  |
| Living Space         | ca. 176,57 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 5                         |
| Bathrooms            | 4                         |
| Year of construction | 2008                      |

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Purchase Price        | 669.000 EUR                  |
| Condition of property | Well-maintained              |
| Construction method   | Solid                        |
| Rentable space        | ca. 176 m <sup>2</sup>       |
| Equipment             | Terrace, Garden / shared use |

Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Electro    | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 11.01.2034 | Final energy consumption                             | 41.60 kWh/m²a                  |
| Power Source                   | Electric   | Energy efficiency class                              | A                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 2008                           |

Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## The property



Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## The property



Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## The property



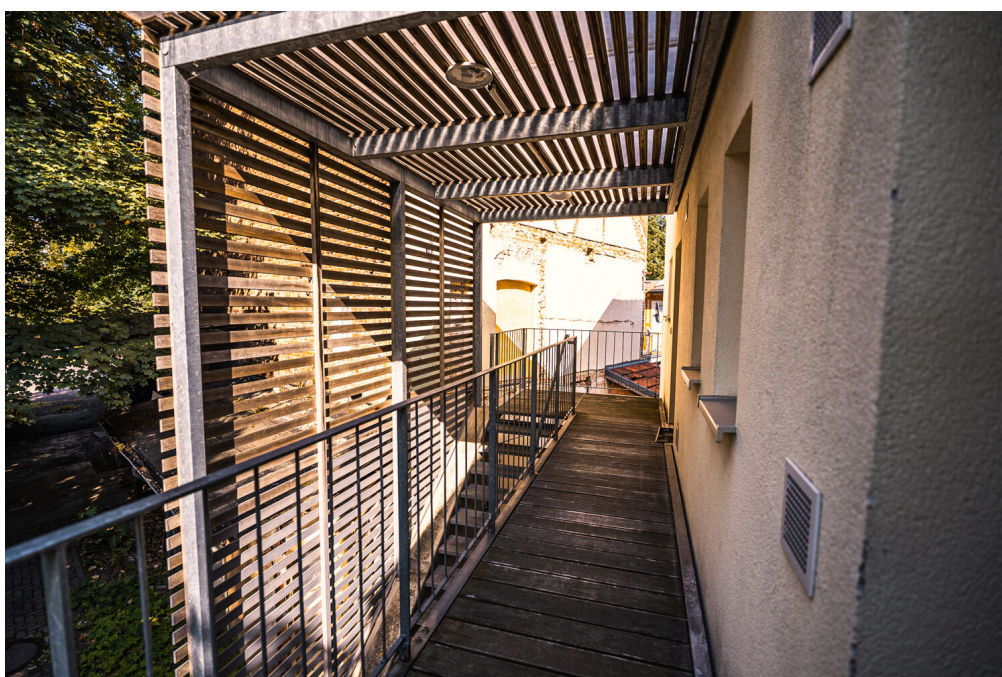
Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## The property



Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## The property



Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## The property



Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## The property





VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## The property



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweit VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

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

Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## The property



Profitieren Sie als Erstkäufer von einer Förderung bis maximal 20.000€ für selbstgenutzten Wohnraum in Thüringen. Für weitere Informationen

sprechen Sie uns gern an!

**T: 0361 - 60 13 90 90**

Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

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



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## A first impression

**\*\*Investment property and/or owner-occupancy, directly on the narrow Gera River\*\*** Your new investment directly on the tranquil, narrow Gera River: This passive house, built in 2008, is situated in a quiet location in the courtyard of a listed building complex. The 176.00 m<sup>2</sup> of living space is distributed across four apartments in this multi-family building. The ground-floor apartments, measuring 25.00 and 51.00 m<sup>2</sup> respectively, are complemented by a generously sized terrace surrounded by greenery. The penthouse maisonette apartment on the top floor offers 85.00 m<sup>2</sup> of living space and views of the surrounding greenery, providing an idyllic living experience. Adjacent to this is a 1-room apartment of 25.00 m<sup>2</sup>. All apartments are fully furnished, currently rented, and generate net monthly rental income of €2,800 and annual income of €33,600. The property is perfectly suited as a hybrid solution – occupy one or more apartments yourself and rent out the others to generate income.

Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## Details of amenities

- + vier Wohneinheiten voll vermietet
- + Garten und Terrasse
- + alle Wohneinheiten voll möbliert
- + Vermietung als Ferienwohnung oder langfristige Mietverträge
- + Baujahr 2008
- + Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- + Passivhaus

Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## All about the location

Der Stadtteil Ilversgehofen befindet sich nördlich des Erfurter Zentrums. Das einstige Ortszentrum liegt am Salpeterberg, einem kleinen Hügel, der in dem flach gelegenen Stadtteil kaum auffällt. Die "Schmale Gera", ein Nebenarm der Gera fließt durch diesen Teil Erfurts. Das Viertel hat sich in den letzten Jahren schnell zu einem bunten, lebens- und lebenswerten Bereich entwickelt. Hier lässt es sich gut und hochwertig leben. Dies zeigt auch die gesteigerte Nachfrage in diesem Stadtteil.

Nahezu alle Institutionen des täglichen Bedarfs befinden sich hier. Die Infrastruktur ist mit Straßenbahn, Bus und Autoverbindungen als hervorragend zu bewerten.

Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.1.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 41.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

Property ID: 25124009 - 99089 Erfurt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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