

Erfurt - Daberstedt

# Vermietete Erdgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz

Property ID: 26124112f



**PURCHASE PRICE: 189.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 81,57 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

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

Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## At a glance

Property ID	26124112f	Purchase Price	189.900 EUR
Living Space	ca. 81,57 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2026
Year of construction	1935	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 81 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.01.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## The property



Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## The property



Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## The property



Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## The property



Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## The property



### 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: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Floor plans



KI-basiertes Bild

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## **A first impression**

**\*Attraktive Kapitalanlage im Erdgeschoss – vermiete Wohnung mit Balkon und Stellplatz\***

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1935. Die Immobilie überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter in Kombination mit kontinuierlichen Modernisierungen und solidem Vermietungsstatus. Durch die Ergänzung der Balkonanlage im Jahr 2002 haben die Wohnungen an Attraktivität gewonnen. Der letzte Feinschliff inkludierte eine energetische Modernisierung durch eine Nachjustierung der Heizungsanlage (neue Pumpen und neuer Außenfühler) sowie die Außendämmung der Rückwand und der Tordurchfahrt, welche 2026 erfolgen wird. Auf Grundlage der Maßnahmen ergibt sich im Anschluss eine verbesserte Energieeffizienzklasse C.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer und bietet einen zusätzlichen Raum mit knapp 9 m<sup>2</sup> auf der gleichen Ebene. Neben dem innenliegendes Badezimmer mit Badewanne verfügt die Wohnung über ein Duschbad. Der Balkon mit Westausrichtung bietet besonders nachmittags angenehme Sonnenstunden.

Die Wohnung ist seit Juni 2011 zuverlässig vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte im Frühjahr 2026. Darüber hinaus besteht weiteres Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, was die Attraktivität als Kapitalanlage zusätzlich unterstreicht. Laut aktuellem Wirtschaftsplan sind derzeit knapp 89€/Monat nicht umlagefähig.

Bei weiterem Interesse und Rückfragen freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## **Details of amenities**

- + **Bj. 1935**
- + **1994 neue Gaszentralheizung**
- + **2002 Balkonanlage**
- + **2025 Nachjustierung der Heizungsanlage**
- + **2026 Dämmung der Rückwand und Tordurchfahrt**
- + **Gaszentralheizung**
- + **dezentrale Warmwasseraufbereitung**
- + **Hochparteree**
- + **3 Zimmer zzgl. Räumlichkeit außerhalb der Wohnung**
- + **Laminatfußboden**
- + **innenliegendes Badezimmer mit Badewanne**
- + **innenliegendes Duschbad**
- + **Balkon in Westausrichtung**
- + **letzte Mieterhöhung in 2026**
- + **weiteres Mietsteigerungspotenzial**
- + **vermietet seit 06/2011**
- + **WEG-Neugründung**

**Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## All about the location

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.

**Property ID: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## Other information

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## 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)**