

Erfurt - Ilversgehofen

Ihr neues Zuhause – Komfortabel wohnen in gepflegter Wohnanlage

Property ID: 26124119



PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80,5 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

- **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: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

At a glance

Property ID	26124119
Living Space	ca. 80,5 m²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	219.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.11.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	72.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

The property



Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

The property



Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

The property



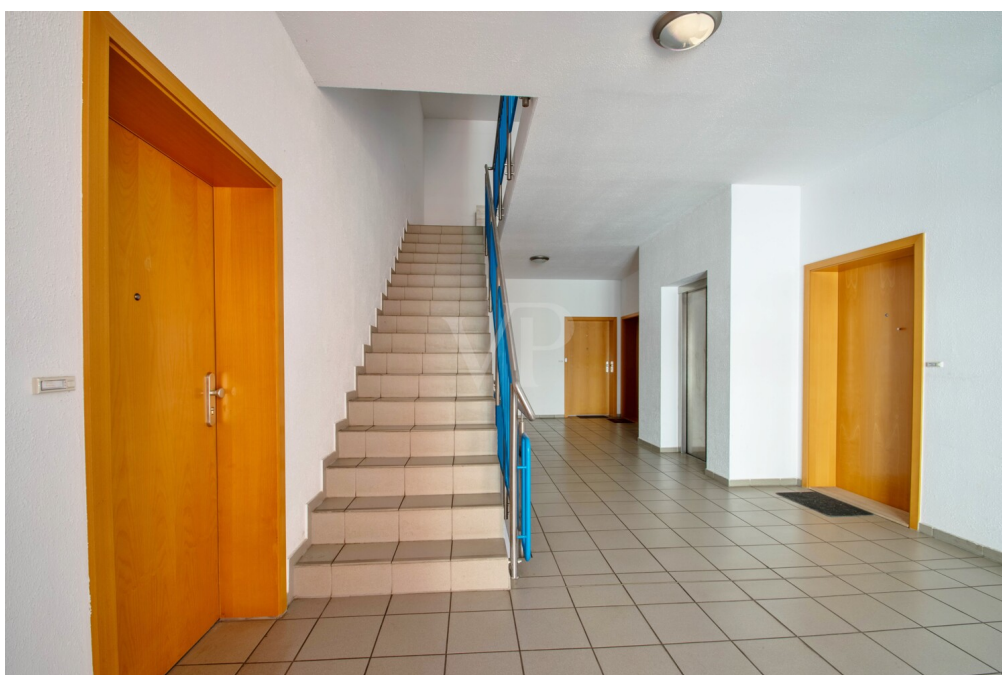
Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

The property



Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

The property



Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

The property



Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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



VON POLL
FINANCE

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Floor plans



Wegweizerplan, nicht maßstäblich

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: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

A first impression

Ihr neues Zuhause – Komfortabel wohnen in gepflegter Wohnanlage

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1997 erbauten Mehrfamilienhauses bietet ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Haus umfasst insgesamt nur 16 Wohneinheiten und überzeugt durch eine überschaubare und ruhige Eigentümergemeinschaft.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer nutzen lassen. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und wird durch ein separates, ebenfalls innenliegendes Gäste-WC ergänzt.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigenes Kellerabteil im Kellergeschoss zur Verfügung. Ein Carportstellplatz im Innenhof gehört ebenfalls zur Wohnung. Dieser ist aktuell für 35€/Monat vermietet und kann mit einer zweimonatigen Frist gekündigt werden.

Auch technisch ist die Immobilie gut aufgestellt: Die Gastherme wurde im Jahr 2012 erneuert. Eine Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstützt ein angenehmes Raumklima und trägt gleichzeitig zu einer energieeffizienten Bewirtschaftung bei.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 380€, wovon knapp 48€ der Erhaltungsrücklage zugeführt werden. Zum Jahreswechsel 2024/2025 belief sich die Erhaltungsrücklage auf knapp 72.500€.

HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: <https://von-poll.com/tour/erfurt/42Kf>

Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Details of amenities

- + Bj. 1997
- + 2012 neue Gastherme
- + Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + 1. Obergeschoss
- + 3 Zimmer
- + Fahrstuhl
- + Zugang zur Immobilie über Rampe
- + innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- + innenliegendes Gäste-WC
- + Kellerabteil im Kellergeschoss
- + Carportstellplatz
- + insgesamt 16 Einheiten
- + Gartenmitbenutzung

Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Erfurter Stadtteil Ilversgehofen, einem urbanen und gewachsenen Wohnquartier im Norden der Thüringer Landeshauptstadt. Der Stadtteil verbindet eine gute infrastrukturelle Anbindung mit kurzen Wegen in die Innenstadt und erfreut sich zunehmender Beliebtheit bei Eigennutzern und Kapitalanlegern.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen, sind bequem erreichbar. Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Grünflächen, Parks und Sporteinrichtungen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Die Nähe zur Gera und den angrenzenden Uferbereichen bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien.

Ilversgehofen zeichnet sich durch eine Mischung aus historischer Bausubstanz und modernen Wohnentwicklungen aus. Die kontinuierliche Aufwertung des Stadtteils sowie die gute Nachfrage nach Wohnraum machen den Standort zu einer attraktiven Wohnlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Property ID: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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 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: 26124119 - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com