

Erfurt - Ilversgehofen

Wohnungspaket * Zwei Eigentumswohnungen mit Mietsteigerungspotenzial

Property ID: 26124118p



PURCHASE PRICE: 336.800 EUR • LIVING SPACE: ca. 140,53 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26124118p - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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

Property ID: 26124118p - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

At a glance

Property ID	26124118p
Living Space	ca. 140,53 m²
Floor	2
Rooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1997

Purchase Price	336.800 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 140 m²

Property ID: 26124118p - 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: 26124118p - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

The property



Property ID: 26124118p - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

The property



Property ID: 26124118p - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

The property



Property ID: 26124118p - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

The property



Property ID: 26124118p - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

The property



Property ID: 26124118p - 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



Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26124118p - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

A first impression

Wohnungspaket aus zwei Eigentumswohnungen mit Wertsteigerungspotenzial

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 16 Einheiten und überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung sowie verschiedene praktische Details. Ein Fahrstuhl gewährleistet einen komfortablen Zugang zu den Wohnungen. Darüber hinaus ist die Immobilie über eine Rampe im Innenhof erreichbar.

Technisch präsentiert sich die 1997 errichtete Immobilie in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2012 wurde die Gastherme erneuert, sodass die Bewohner von einer effizienten Wärmeversorgung und niedrigen Kosten profitieren. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über eine Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Die 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit innenliegendem Badezimmer ist seit Januar 2025 zuverlässig vermietet und die Dachgeschosswohnung mit Tageslichtbadezimmer profitiert von einem langjährigen Mieter, der die 2-Zimmer-Wohnung seit 2004 bewohnt. Ein weiteres Plus ist die Gartenmitbenutzung, die den Bewohnern zusätzlichen Freiraum bietet.

Zum Jahreswechsel 2024/2025 belief sich die Rücklage auf knapp 72.500€ zusätzlich zur Erhaltungsrücklage der Tiefgarage in Höhe von ca. 11.200€.

Ergänzt wird das Platzangebot durch eigene Kellerabteile im Kellergeschoss. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional mit erworben werden und erhöht die Attraktivität der Immobilie zusätzlich.

Bei weiterem Interesse an dem Wohnungspaket freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 26124118p - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Details of amenities

- + Bj. 1997
- + 2012 neue Gastherme
- + Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
- + Fahrstuhl
- + Zugang zur Immobilie über Rampe
- + jeweils 2 Zimmer
- + innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- + Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- + Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- + Kellerabteile im Kellergeschoss
- + opt. Tiefgaragenstellplatz
- + weiteres Mietsteigerungspotenzial
- + insgesamt 16 Einheiten
- + Gartenmitbenutzung

Property ID: 26124118p - 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: 26124118p - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26124118p - 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