

Erfurt - Daberstedt

# Ab Sommer verfügbar: 3-Zimmer- Etagenwohnung mit Balkon

*Número de propiedad: 26124112b*



**PRECIO DE COMPRA: 173.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67,33 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt

## De un vistazo

Número de propiedad	26124112b	Precio de compra	173.900 EUR
Superficie habitable	ca. 67,33 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2026
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1935	Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 67 m <sup>2</sup>
		Características	Balcón

Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.01.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1935

Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La propiedad



**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



**Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## Una primera impresión

\*Attraktive Kapitalanlage im 1. Obergeschoss – vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon\*

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss 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, neues Steuerinstrument und neuer Außenfühler) sowie die Außendämmung der Rückwand und der Tordurchfahrt, welche im Frühjahr 2026 erfolgen wird. Auf Grundlage der Maßnahmen ergibt sich im Anschluss eine verbesserte Energieeffizienzklasse B.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer und bietet eine funktionale Grundrissgestaltung. Die Küche sowie die übrigen Wohnräume sind mit Laminatfußboden ausgestattet und das Badezimmer deckenhocho gefliest. Die Küche verfügt über einen Balkon mit Westausrichtung, der besonders nachmittags angenehme Sonnenstunden bietet. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Durchlauferhitzer ausgestattet.

Die Wohnung ist seit Juli 2023 zuverlässig vermietet. Die Mieter sind aktuell auf Wohnungssuche, sodass eine Neuvermietung zu besseren Konditionen realistisch ist. Laut aktuellem Wirtschaftsplan sind derzeit knapp 52€/Monat nicht umlagefähig.

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

**Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## Detalles de los servicios

- + Bj. 1935
- + 1994 neue Gaszentralheizung
- + 2002 Balkonanlage
- + 2025 Nachjustierung der Heizungsanlage
- + 2026 Dämmung der Rückwand und Tordurchfahrt
- + Gaszentralheizung
- + dezentrale Warmwasseraufbereitung
- + erstes Obergeschoss
- + 3 Zimmer
- + Laminatfußboden
- + innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- + Küche mit Balkon in Westausrichtung
- + Mieterhöhung in 2026 geplant
- + weiteres Mietsteigerungspotenzial
- + vermietet seit 07/2023
- + WEG-Neugründung

**Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 26124112b - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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