

Erfurt - Ilversgehofen

Attraktive Kapitalanlage mit Mietsteigerungspotenzial

CODE DU BIEN: 26124118a



PRIX D'ACHAT: 177.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74,33 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26124118a
Surface habitable	ca. 74,33 m²
Etage	2
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	1997

Prix d'achat	177.900 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 74 m²

CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.11.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	72.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La propriété



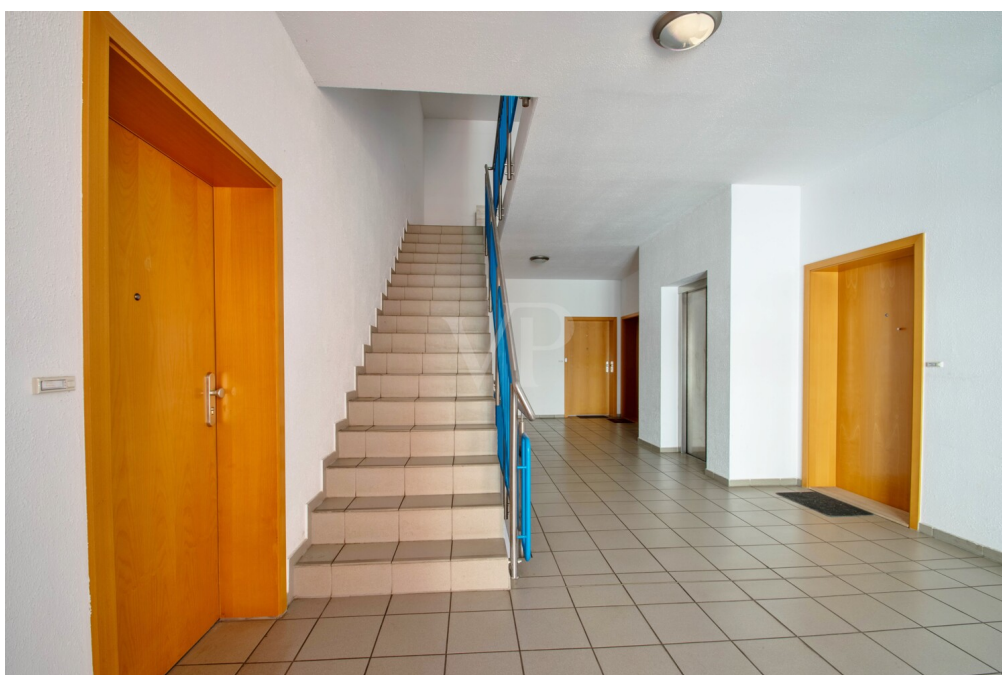
CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La propriété

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



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Une première impression

Attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1997 errichteten Mehrfamilienhauses bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Die Immobilie ist seit Januar 2025 zuverlässig vermietet und erzielt somit von Beginn an laufende Mieteinnahmen.

Die Wohnungsaufteilung überzeugt mit einem gut geschnittenen Wohn- und Essbereich, einem separaten Schlafzimmer sowie einem innenliegenden Badezimmer mit Badewanne. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein eigenes Kellerabteil im Kellergeschoss.

Technisch präsentiert sich die 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.

Monatlich werden 280€ für das Hausgeld fällig. Die nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich monatlich auf ca. 129€ (inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage). Zum Jahreswechsel 2024/2025 belief sich die Rücklage auf knapp 72.500€ zusätzlich zur Erhaltungsrücklage der Tiefgarage in Höhe von ca. 11.200€.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional mit erworben werden und erhöht die Attraktivität der Immobilie zusätzlich. Zudem stehen weitere Wohneinheiten im Haus zum Verkauf, sodass auch ein Wohnungspaket erworben werden kann.

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

CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Détails des commodités

- + Bj. 1997
- + 2012 neue Gastherme
- + Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + 2. Obergeschoss
- + Fahrstuhl
- + Zugang zur Immobilie über Rampe
- + 2 Zimmer
- + innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- + Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- + Kellerabteil im Kellergeschoss
- + opt. Tiefgaragenstellplatz
- + vermietet seit 01/2025
- + letzte Mieterhöhung zum 10/2026
- + weiteres Mietsteigerungspotenzial
- + insgesamt 16 Einheiten
- + Gartenmitbenutzung

CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com