

Erfurt - Daberstedt

Vermietete Erdgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz

CODE DU BIEN: 26124112f



PRIX D'ACHAT: 189.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81,57 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

- 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: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26124112f	Prix d'achat	189.900 EUR
Surface habitable	ca. 81,57 m²	Type	Rez de chaussée
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	2026
Année de construction	1935	État de la propriété	Bon état
Place de stationnement	1 x surface libre, 10000 EUR (Vente)	Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 81 m²
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	119.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.01.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1935

CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Plans d'étage



KI-basiertes Bild

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: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Une première 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Détails des commodités

- + **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**

CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

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 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.

CODE DU BIEN: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

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