Erfurt

Provisionsfrei! Energetisches Niedrigenergiehaus in idyllischer Wasserlage

??????? ????????: 24124002

???? ??????: 675.000 EUR • ?????????: ca. 176,57 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 306 m^2

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

?? ??? ?????

??????? ????????	24124002
?????????	ca. 176,57 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????	4
???? ??????????	2008

???? ??????	675.000 EUR
?????	??????????? ????????????
??????? ???????????	??????
???????????? ?????	ca. 176 m²
??????	???????, ?????

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

??????????? ????????

???? ?????????	???????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.01.2034
???? ?????????	?????????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	41.60 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2008

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

?? ???????

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

?? ???????

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

?? ???????

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

?? ???????

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

?? ???????

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VON POLL IMMOBILIEN®

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET
UND BUNDESWEIT VERNETZT

Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

www.von-poll.com/erfurt

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

?? ???????

Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

Kaufpreis:	**675.000 €**
Nebenkosten:	**47.250 €**
Gesamtkosten:	**722.250 €**
Eigenkapital:	**47.250 €**
Finanzierungsbetrag:	**675.000 €**
fester Sollzins*:	**3,70 %**
Ihre mtl. Rate:	**2.925 €**

Ihr Ansprechpartner:

Benjamin Jesch - Regionalleiter Mitteldeutschland

benjamin.jesch@vp-finance.de / 0162 6245742

*Diesen Zins erhalten Sie bei einer erstrangigen Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Zinsbindung liegt bei **10** Jahren. Der angenommene Beleihungsauslauf liegt bei **100** %, der eff. Jahreszins bei **3,78** %, die anfängliche Tilgung bei **1,5** %. Ebenfalls wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt annahmegemäß in einer Summe.

www.vp-finance.de

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

??? ????? ????????

** Renditeobjekt und/oder selbst nutzen, unmittelbar an der schmalen Gera** Ihr neues Investment direkt an der beruhigenden, schmalen Gera: Das 2008 erbaute Passivhaus liegt ruhig gelegen im Hinterhof eines Denkmalensembles. 186,00 m² Wohnfläche verteilen sich in dem Mehrfamilienhaus auf vier Wohneinheiten. Die Wohnungen im Erdgeschoss mit jeweils 25,00 und 51,00 m², werden durch die großzügig bemessene Terrasse im Grünen ergänzt. Die Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung im Obergeschoss bietet mit 85,00 m² Wohnfläche und dem Blick ins Grüne ein idyllisches Wohnerlebnis. Angrenzend befindet sich das 1-Zimmer-Apartment mit 25,00 m². Alle Wohnungen sind voll möbliert, vermietet und erbringen monatliche Nettomieteinnahmen von 2.750 € und jährlich 33.000 €. Die Immobilie eignet sich perfekt als Hybridlösung - eine oder mehrere Wohnungen selbst nutzen und die übrigen vermieten und Einnahmen generieren.

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

????????????? ??? ???????

+ vier Wohneinheiten voll vermietet
+ Garten und Terrasse
+ alle Wohneinheiten voll möbliert
+ Vermietung als Ferienwohnung oder langfristige Mietverträge
+ Baujahr 2008
+ Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
+ Passivhaus

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

??? ??? ??? ??????????

Der Stadtteil Ilversgehofen befindet sich nördlich des Erfurter Zentrums. Das einstige Ortszentrum liegt am Salpeterberg, einem kleinen Hügel, der in dem flach gelegenem Stadtteil kaum auffällt. Die "Schmale Gera", ein Nebenarm der Gera fließt durch diesen Teil Erfurts. Das Viertel hat sich in den letzten Jahren schnell zu einem bunten, lebens- und liebenswerten Bereich entwickelt. Hier lässt es sich gut und hochwertig leben. Dies zeigt auch die gesteigerte Nachfrage in diesem Stadtteil. Nahezu alle Institutionen des täglichen Bedarfs befinden sich hier. Die Infrastruktur ist mit Straßenbahn, Bus und Autoverbindungen als hervorragend zu bewerten.

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 41.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ????????: 24124002 - 99089 Erfurt

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7 Erfurt
E-Mail: erfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com