

Erfurt

# Erfurt-Ilversgehofen: Wertstabile Immobilieninvestition mit Entwicklungspotenzial

????????? ??????????: 25124005

VP



???? ??????: 779.000 EUR • ??????????: ca. 585 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 550 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25124005 - 99086 Erfurt

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

??????? ???????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ??? ??????

|                   |            |                   |                                                                                       |
|-------------------|------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????  | 25124005   | ???? ??????       | 779.000 EUR                                                                           |
| ??????????        | ca. 585 m² | ??????????        | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ???????????? | 1915       | ???? ???????????? | 1995                                                                                  |
|                   |            | ???????           | ???????                                                                               |
|                   |            | ???????????       |                                                                                       |
|                   |            | ???????????????   | ca. 585 m²                                                                            |
|                   |            | ??????            |                                                                                       |

???????? ????????: 25124005 - 99086 Erfurt

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

|                                                    |                       |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 143.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 23.09.2029            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1995           |

??????? ?????????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ????????



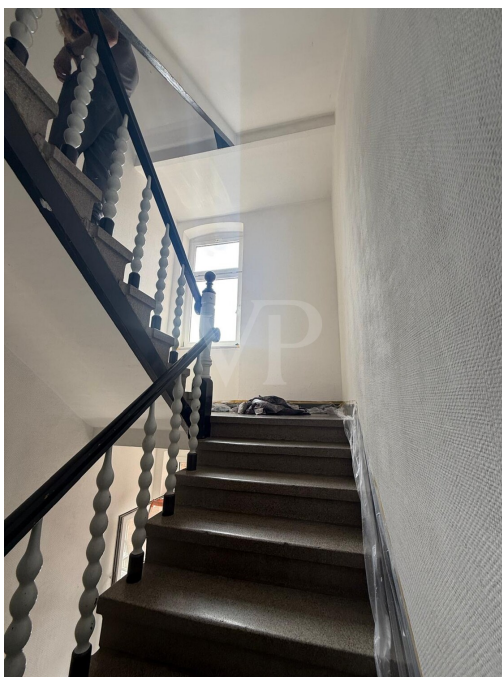
??????? ???????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ????????



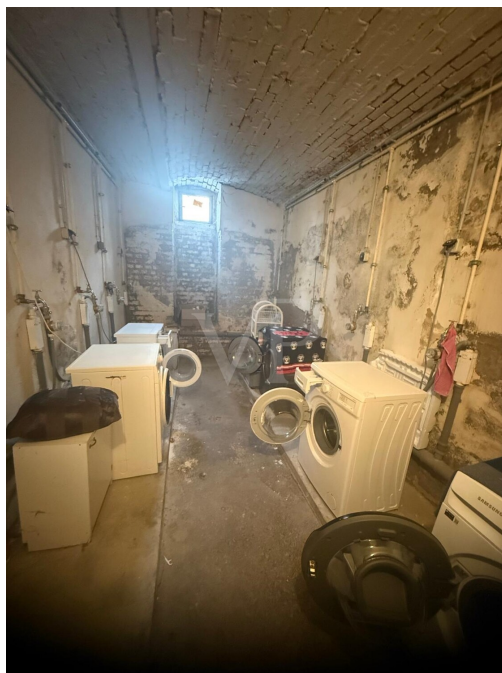
??????? ???????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ????????



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

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

??????? ?????????: 25124005 - 99086 Erfurt

?? ????????



Profitieren Sie als Erstkäufer von einer Förderung bis maximal 20.000€ für selbstgenutzten Wohnraum in Thüringen. Für weitere Informationen

sprechen Sie uns gern an!

**T: 0361 - 60 13 90 90**

Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

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



## 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



??????? ?????????: 25124005 - 99086 Erfurt

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

Verkauft wird ein klassisches Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit, erbaut im Jahr 1915. Die Immobilie wurde 1995 umfassend saniert (Heizung, Fenster, Elektrik). Das Haus verfügt über insgesamt 10 Wohneinheiten und überzeugt durch charmante Altbau-Highlights. Auf Grund der aktuell niedrigen Kaltmieten besteht ein deutliches Steigerungspotenzial bei Rendite und Wertentwicklung. Ideal für Anleger, die eine stabilisierte Substanz mit Raum für gezielte Modernisierungen suchen. Gerne stellen wir Ihnen nach Bonitätsprüfung weitere Details, Grundrisse und aktuelle Mietdaten zur Verfügung.

??????? ???????: 25124005 - 99086 Erfurt

## ??? ??? ??? ???????????

Der Stadtteil Ilversgehofen liegt im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt und umfasst die Postleitzahl 99085. Das Gebiet erstreckt sich zwischen der Gera im Westen und der Bahnstrecke nach Sömmerda im Osten, südlich begrenzt durch den Papiermühlenweg und nördlich durch die Straße "An der Lache". Die Schmale Gera durchzieht den Stadtteil und prägt das landschaftliche Erscheinungsbild.

Städtebaulich zeigt sich Ilversgehofen heterogen strukturiert. Der südliche und südwestliche Bereich wird durch gründerzeitliche Bebauung der Johannes- und Andreasvorstadt geprägt, während sich nördlich funktionale Plattenbausiedlungen der Gebiete Rieth und Am Roten Berg anschließen. Diese bauliche Vielfalt resultiert in einem differenzierten Wohnungsangebot für verschiedene Nachfragegruppen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinien 1 und 5, die eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum gewährleisten. Der Bahnhof Erfurt Nord bietet regionale Bahnverbindungen zum Erfurter Hauptbahnhof sowie nach Leinefelde und Nordhausen. Für den motorisierten Individualverkehr stehen die Magdeburger Allee als Nord-Süd-Verbindung und die Mittelhäuser Straße zur Verfügung, welche den Anschluss an das überregionale Straßennetz ermöglichen.

Die Grundversorgung wird durch Kindergärten und Schulen im direkten Wohnumfeld sichergestellt. Das Versorgungsangebot erweitert sich durch die Nähe zum Stadtteil Johannesplatz, wo sich Fachärzte, Physiotherapiepraxen, eine Apotheke sowie eine Schwimmhalle und ein Sportpark befinden. Diese infrastrukturelle Ausstattung gewährleistet eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner.

Die Lage an der Gera bietet naturnahe Erholungsmöglichkeiten und trägt zur Wohnqualität bei. Die zentrale Lage innerhalb des Erfurter Stadtgebiets bei gleichzeitiger Nähe zu Grün- und Wasserflächen charakterisiert Ilversgehofen als Wohnstandort mit ausgewogener städtischer Infrastruktur und naturnahen Qualitäten.

??????? ?????????: 25124005 - 99086 Erfurt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????: 25124005 - 99086 Erfurt

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

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

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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