

Erfurt – Daberstedt

Ruhig gelegene Maisonettewohnung über drei Etagen mit Balkon und Stellplatz

????????? ??????????: 26124110



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 90 m² • ??????: 3.5

?????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

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

???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

?? ??? ????

????????? ??????????	26124110	????? ???????	249.000 EUR
???????????	ca. 90 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????	01.07.2026	????? ??????????????	2025
???????	1	???????	???????
?????????	3.5	???????	???????????????
????????? ????	2	???????	???????????, ????
???????????	2		
???????????	2		
????? ????????????	1896		
????? ????????????	1 x ????????????		
	????? ????????????, 10000 EUR (???????)		

???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
???? ?????:	?????	???????	99.00 kWh/m ² a
???????????	15.05.2029	???????????	
???????????????		???????????	
?????? ???		???????????	C
???? ?????:	?????	???????????	
		???????????	
		???????????????	1900
		???????????	
		???????????	
		???????????????	

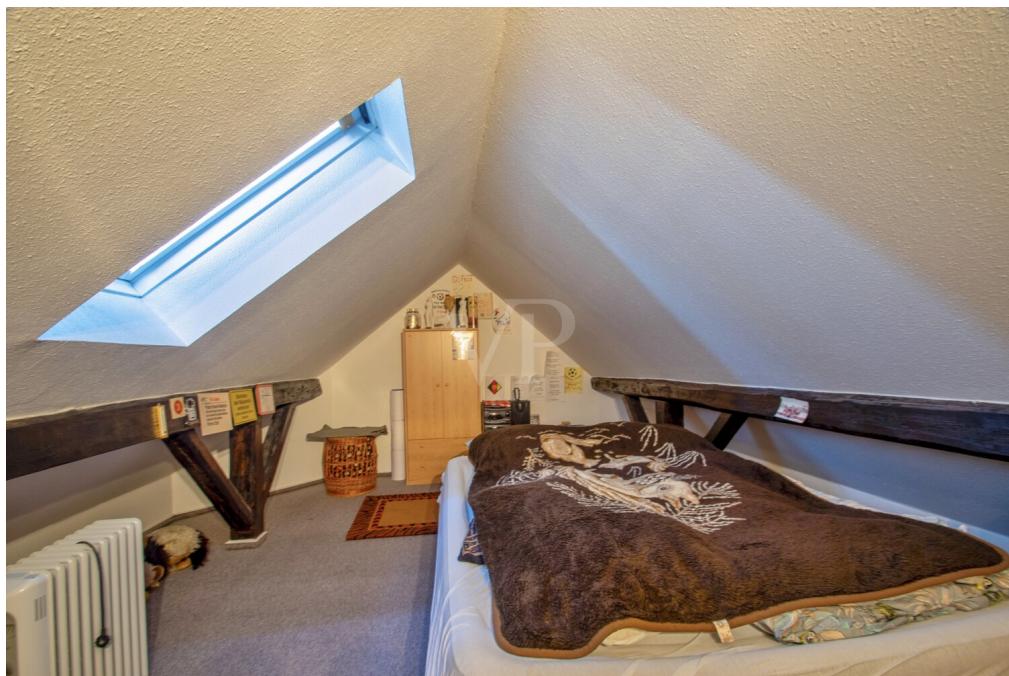
???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

?? ???????



???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

?? ???????



???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

?? ???????



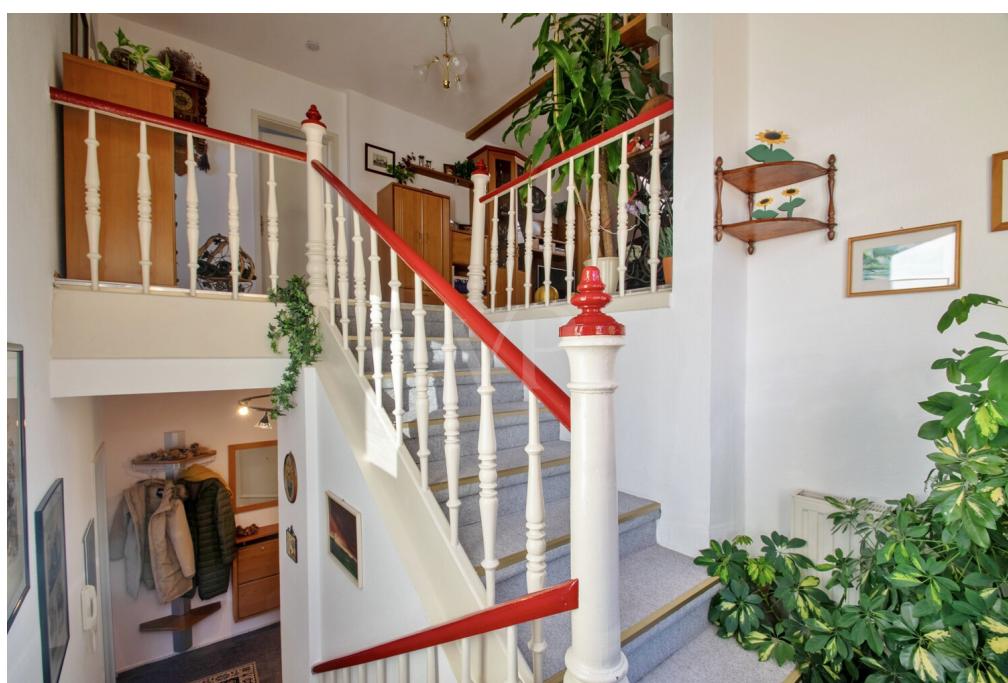
???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

?? ???????



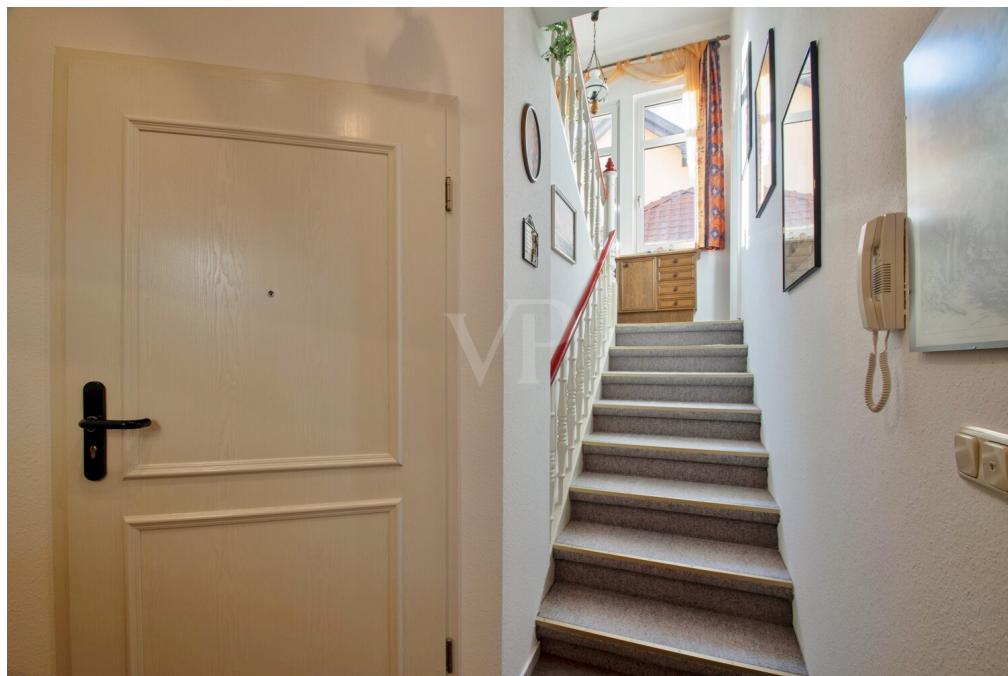
???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

?? ???????



???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

?? ???????



???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

?? ???????



???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

?? ???????



???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

?? ???????



???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

?? ???????



???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

??? ????

Diese charmante Maisonettewohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1896, der 1996 umfassend saniert wurde. Die ca. 90m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Etagen und bieten mit drei Zimmern vielfältige Möglichkeiten für Familien. Der ausgebaute Spitzboden ist ein echtes Plus und lässt sich wunderbar als Spielbereich, Hobbyraum oder späterer Rückzugsort für ältere Kinder nutzen.

Der an die Küche angrenzende Balkon zum ruhigen Innenhof erweitert den Wohnraum nach draußen. Die abgebildete Einbauküche aus dem Jahr 1999 ist funktionstüchtig und im Kaufpreis enthalten. Zwei Tageslichtbäder sorgen für entspanntere Abläufe im Alltag; davon eines mit Badewanne für den gemütlichen Feierabend, das andere mit Dusche für den schnellen Start in den Tag.

Für Ordnung und Struktur ist bestens gesorgt, da innerhalb und außerhalb der Wohnung jeweils eine Abstellkammer sowie ein separates Kellerabteil zusätzlichen Stauraum schaffen. Ein Stellplatz direkt auf dem Grundstück kann für 10.000 € erworben werden und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Die kleine Eigentümergemeinschaft schafft eine persönliche, überschaubare Nachbarschaft und ist damit ideal für Paare oder Familien geeignet, die Wert auf ein ruhiges und vertrautes Umfeld legen.

Im Jahr 2019 wurden zwei Dachfenster erneuert und der Austausch des Warmwasserspeichers ist 2025 erfolgt. Die Erhaltungsrücklage wird aufgrund der Zusammensetzung der Gemeinschaft erst seit April 2025 gebildet.

Das aktuelle Hausgeld beläuft sich auf monatlich 277,50€, in dem die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage mit 67,50€/Monat inkludiert ist. Da die Wohnung seit einigen Jahren als Zweitwohnsitz genutzt wird, können die Verbrauchskosten entsprechend höher ausfallen.

Bei Interesse kann ein Großteil der abgebildeten Möblierung übernommen werden. Die Wohnung wird zum Sommer 2026 bezugsfrei.

HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: <https://von-poll.com/tour/erfurt/BSI2>

???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

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

- + Bj. 1896
- + Sanierung 1996
- + 2025 Austausch Warmwasserspeicher
- + 2019 Austausch von zwei Dachfenstern
- + Maisonettewohnung über drei Etagen
- + 3 Zimmer
- + ausgebauter Spitzboden
- + Balkon zum ruhigen Innenhof
- + Einbauküche
- + 2 Tageslichtbäder mit Badewanne bzw. Dusche
- + Fliesen, Laminat und Teppichboden
- + Abstellkammern innerhalb und außerhalb der Wohnung
- + Stellplatz auf dem Grundstück à 10.000€
- + gemeinschaftlicher Waschkeller
- + separates Kellerabteil
- + kleine Eigentümergemeinschaft
- + bezugsfrei ab Sommer 2026

???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

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

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.

???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 26124110 - 99099 Erfurt – Daberstedt

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

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

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