

Erfurt - Ilversgehofen

Attraktive Kapitalanlage mit Mietsteigerungspotenzial

Αριθμός ακινήτου: 26124118a



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 177.900 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 74,33 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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

Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

?? ??? ?????

???????? ?????????	26124118a
??????????	ca. 74,33 m ²
??????	2
??????	2
????????	1
???? ???????????	1997

???? ??????	177.900 EUR
??????????	??????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2012
???????? ???????????	??????
?????????????? ?????	ca. 74 m ²

Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	28.11.2027
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	VERBRAUCH
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	72.00 kWh/m²a
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	B
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	1997
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	

Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

?? ???????



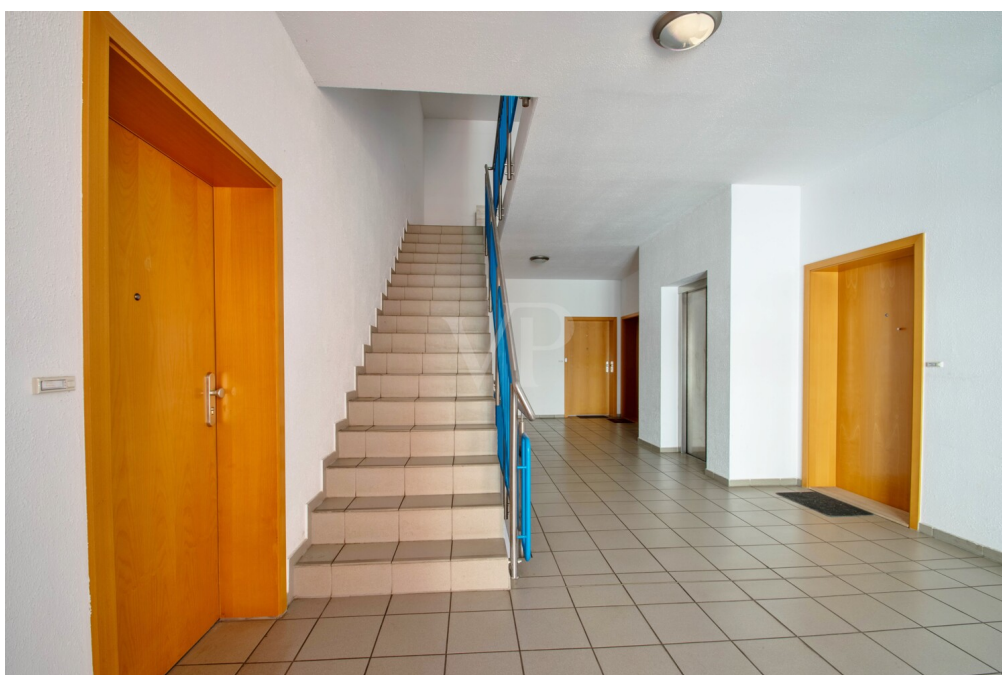
Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

?? ???????

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



Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

??????



www.von-poll.com

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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

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>

Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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

- + 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

Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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

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

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