

Erfurt

# Nincs jutalék! Energiatakarékos, alacsony energiaigényű ház idilli vízparti helyen.

---

**VP azonosító: 25124009**

VP



---

**VÉTELÁR: 669.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 176,57 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 306 m<sup>2</sup>**

---

VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Áttekintés

VP azonosító	25124009
Hasznos lakótér	ca. 176,57 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	2008

Vételár	669.000 EUR
Ház	Családi ház
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhető terület	ca. 176 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

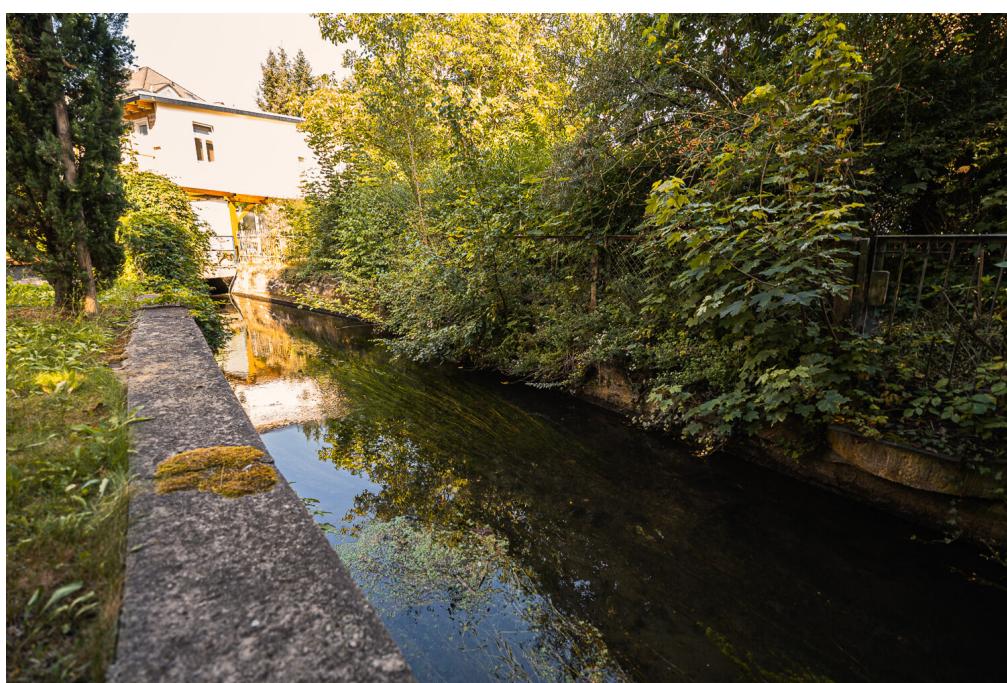
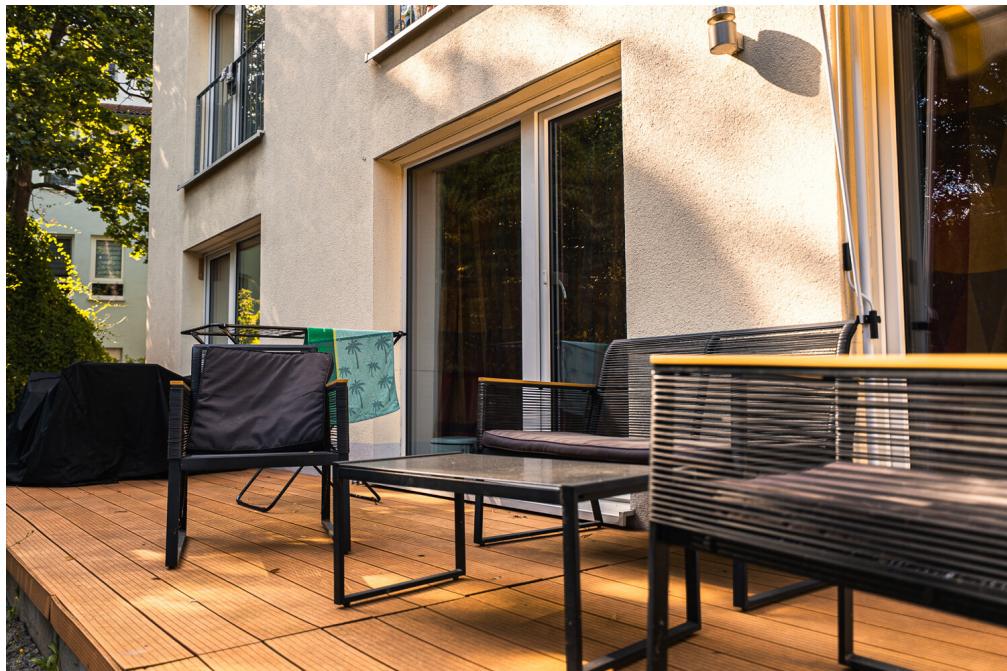
VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektro	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.01.2034	Végso energiafogyasztás	41.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Elektromosság	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

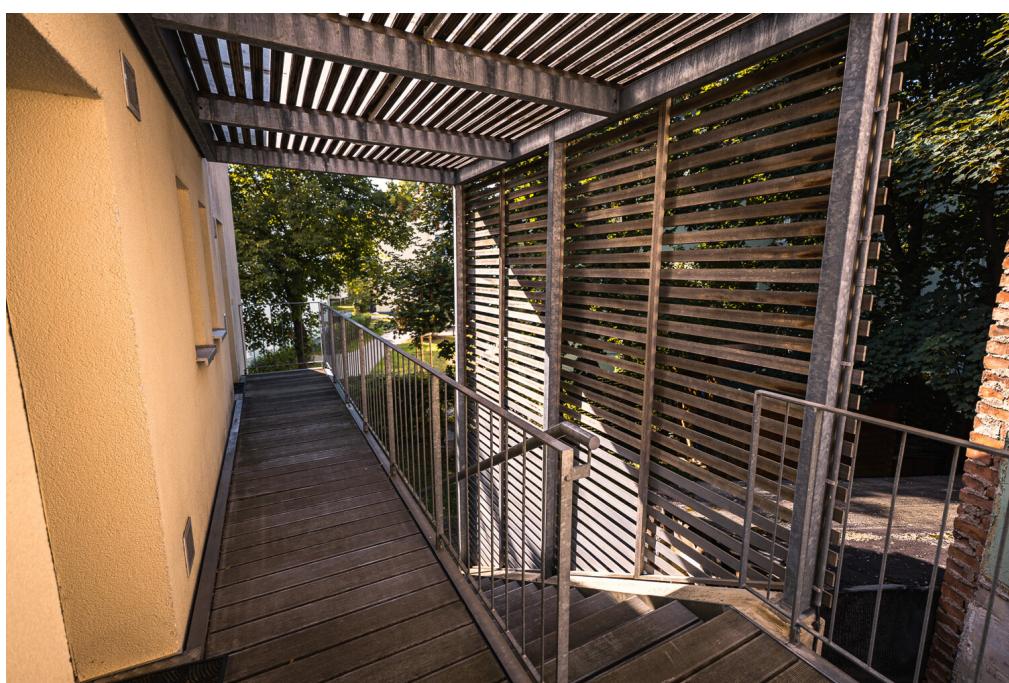
VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Az ingatlan



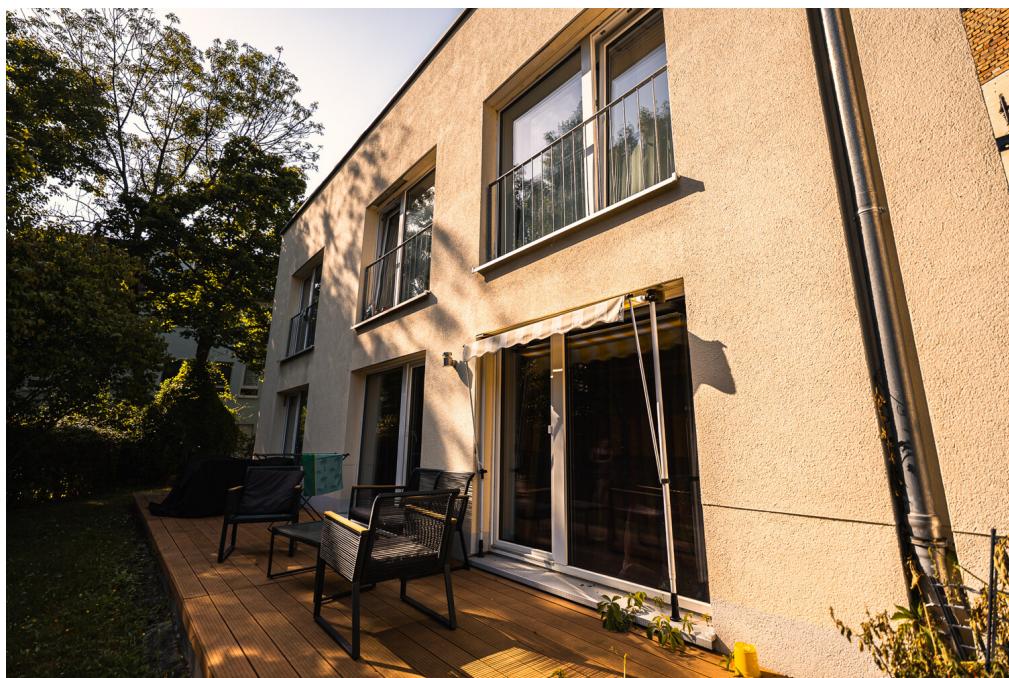
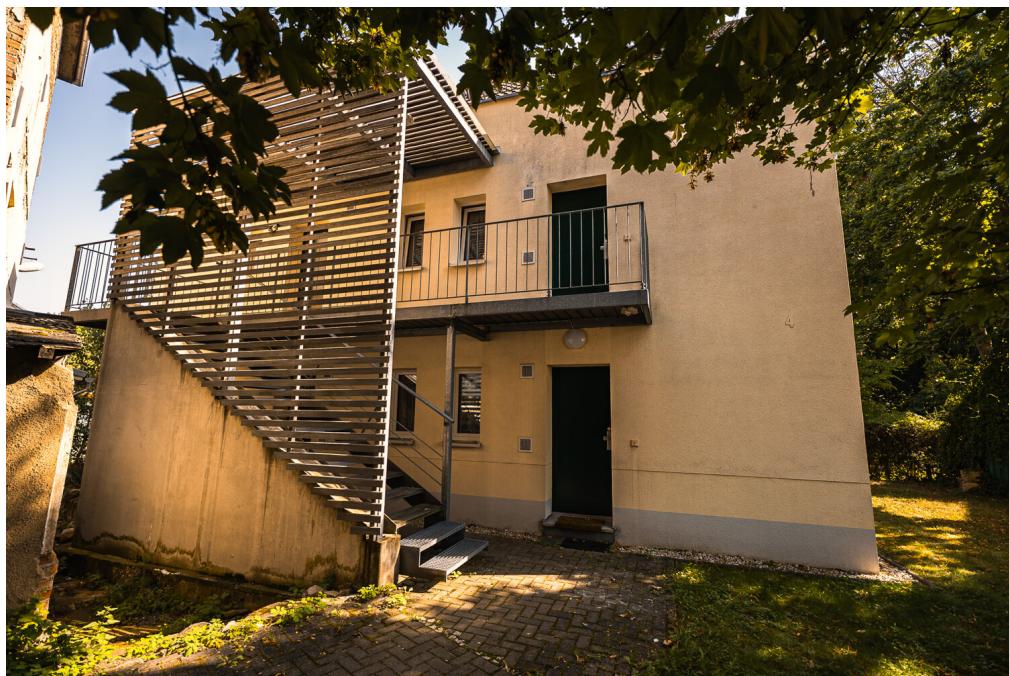
VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Az ingatlan



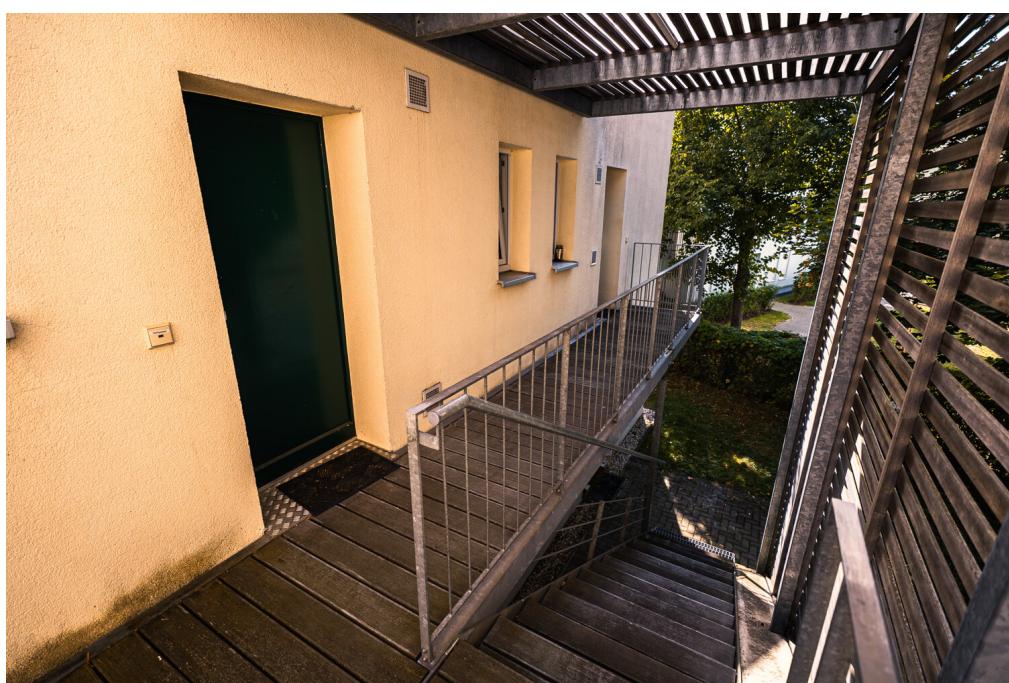
VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Az ingatlan



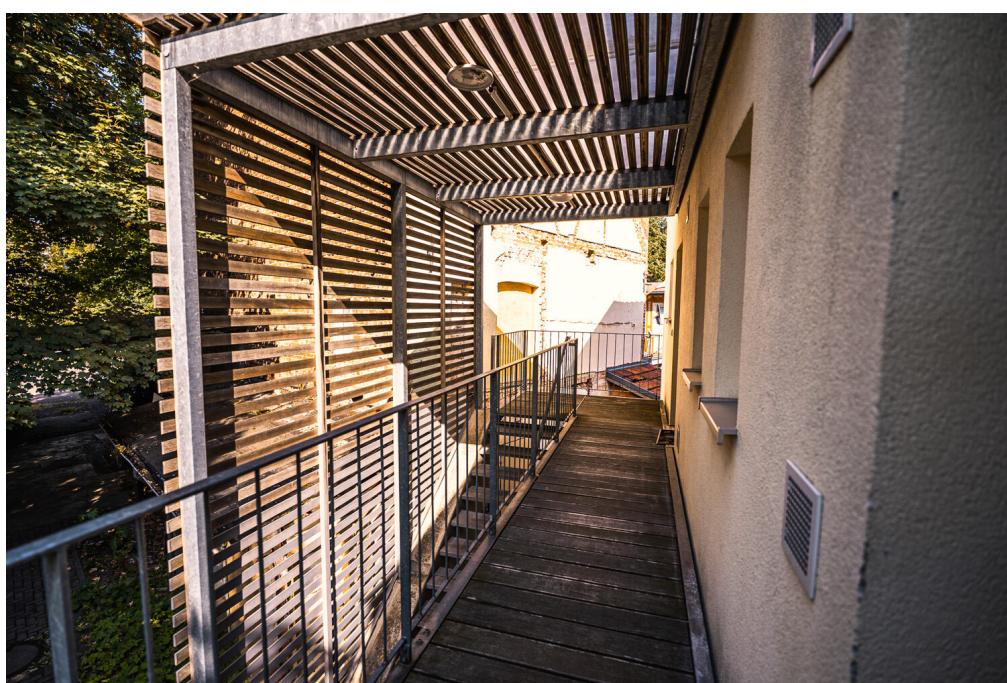
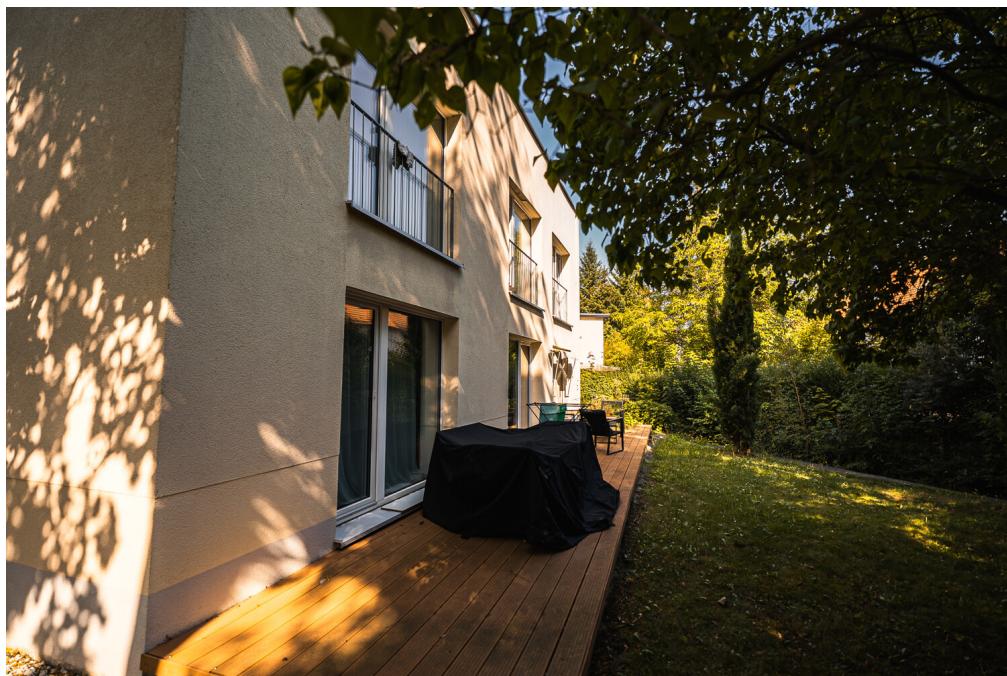
VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Az ingatlan



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

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)

VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Az ingatlan

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

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)



**VP** | VON POLL  
FINANCE

# 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



**VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt**

## Az elso benyomás

\*\*Befektetési célú ingatlan és/vagy saját tulajdonú lakás, közvetlenül a keskeny Gera folyó partján\*\* Új befektetése közvetlenül a csendes, keskeny Gera folyó partján: Ez a 2008-ban épült passzívház egy muemlékvédelem alatt álló épületkomplexum udvarán, csendes helyen található. A 176,00 m<sup>2</sup> lakóterület négy apartman között oszlik meg ebben a többlakásos épületben. A földszinti, 25,00 és 51,00 m<sup>2</sup>-es apartmanokat egy tágas, zöldövezettel körülvett terasz egészíti ki. A legfelső emeleten található penthouse maisonette 85,00 m<sup>2</sup> lakóterületet és a környező zöldterületre néző kilátást kínál, idilli életkörülményt biztosítva. Mellette található egy 25,00 m<sup>2</sup>-es, 1 szobás apartman. minden apartman teljesen berendezett, jelenleg bérbe adott, és havi 2800 euró, éves pedig 33 600 euró nettó bérleti bevételt termel. Az ingatlan tökéletesen alkalmas hibrid megoldásként – egy vagy több apartmant saját maga bérelhet, a többit pedig bérbe adhatja bevételszerzés céljából.

VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Részletes felszereltség

- + 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

VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.1.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 41.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25124009 - 99089 Erfurt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt  
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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