

Erfurt - Daberstedt

# Vermietete Erdgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz

VP azonosító: 26124112f



VÉTELÁR: 189.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 81,57 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Áttekintés

VP azonosító	26124112f	Vételár	189.900 EUR
Hasznos lakótér	ca. 81,57 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1935	Modernizálás / felújítás	2026
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 10000 EUR (Eladó)	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 81 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.01.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935

VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Az ingatlan



### 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: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Alaprajzok



KI-basiertes Bild

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## **Az elso benyomás**

**\*Attraktive Kapitalanlage im Erdgeschoss – vermiete Wohnung mit Balkon und Stellplatz\***

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1935. Die Immobilie überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter in Kombination mit kontinuierlichen Modernisierungen und solidem Vermietungsstatus. Durch die Ergänzung der Balkonanlage im Jahr 2002 haben die Wohnungen an Attraktivität gewonnen. Der letzte Feinschliff inkludierte eine energetische Modernisierung durch eine Nachjustierung der Heizungsanlage (neue Pumpen und neuer Außenfühler) sowie die Außendämmung der Rückwand und der Tordurchfahrt, welche 2026 erfolgen wird. Auf Grundlage der Maßnahmen ergibt sich im Anschluss eine verbesserte Energieeffizienzklasse C.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer und bietet einen zusätzlichen Raum mit knapp 9 m<sup>2</sup> auf der gleichen Ebene. Neben dem innenliegendes Badezimmer mit Badewanne verfügt die Wohnung über ein Duschbad. Der Balkon mit Westausrichtung bietet besonders nachmittags angenehme Sonnenstunden.

Die Wohnung ist seit Juni 2011 zuverlässig vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte im Frühjahr 2026. Darüber hinaus besteht weiteres Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, was die Attraktivität als Kapitalanlage zusätzlich unterstreicht. Laut aktuellem Wirtschaftsplan sind derzeit knapp 89€/Monat nicht umlagefähig.

Bei weiterem Interesse und Rückfragen freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## **Részletes felszereltség**

- + **Bj. 1935**
- + **1994 neue Gaszentralheizung**
- + **2002 Balkonanlage**
- + **2025 Nachjustierung der Heizungsanlage**
- + **2026 Dämmung der Rückwand und Tordurchfahrt**
- + **Gaszentralheizung**
- + **dezentrale Warmwasseraufbereitung**
- + **Hochparteree**
- + **3 Zimmer zzgl. Räumlichkeit außerhalb der Wohnung**
- + **Laminatfußboden**
- + **innenliegendes Badezimmer mit Badewanne**
- + **innenliegendes Duschbad**
- + **Balkon in Westausrichtung**
- + **letzte Mieterhöhung in 2026**
- + **weiteres Mietsteigerungspotenzial**
- + **vermietet seit 06/2011**
- + **WEG-Neugründung**

**VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## **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**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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