

Erfurt

Nessuna commissione! Casa a basso consumo energetico e a basso consumo energetico in una posizione idilliaca sul lungomare.

*Codice oggetto: 25124004*

VP



**PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176,57 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 306 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25124004
Superficie netta	ca. 176,57 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	4
Anno di costruzione	2008

Prezzo d'acquisto	669.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 176 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

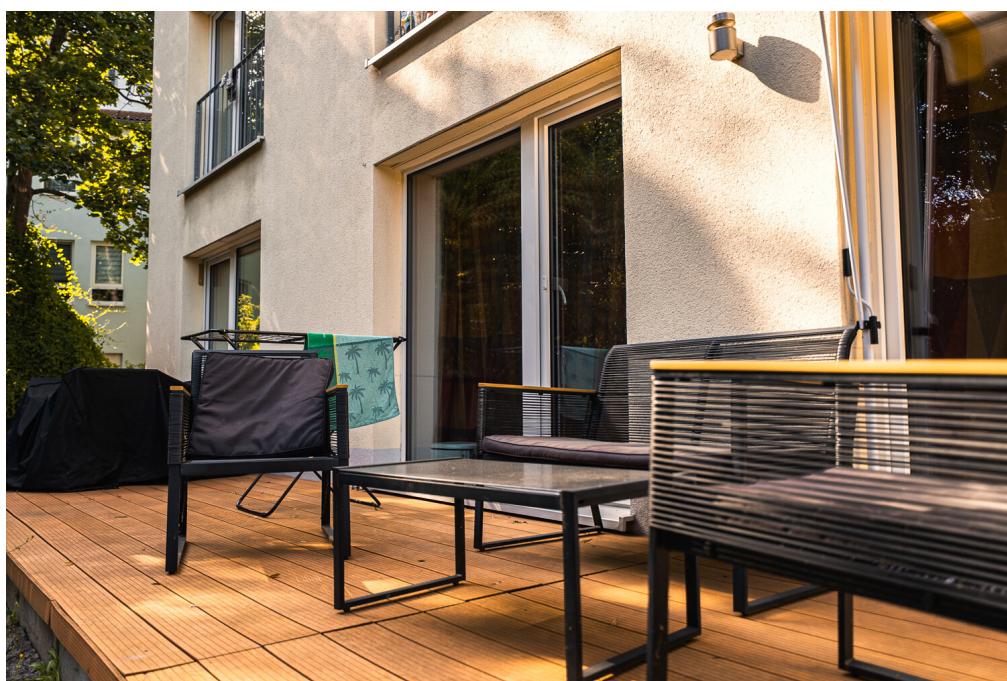
Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettrico	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.01.2034	Consumo finale di energia	41.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

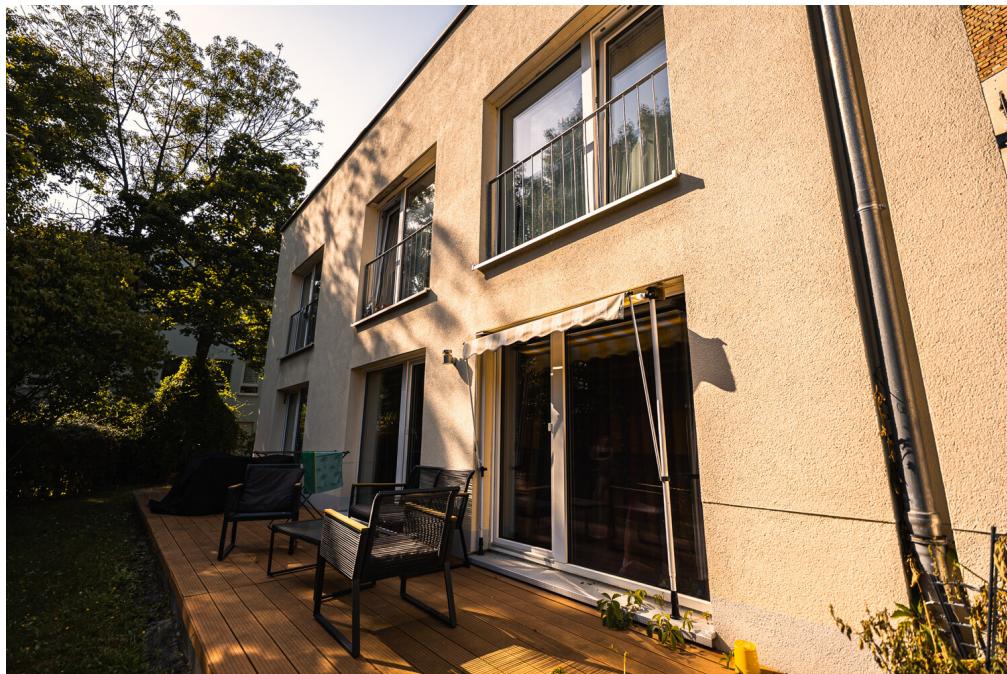
Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## La proprietà



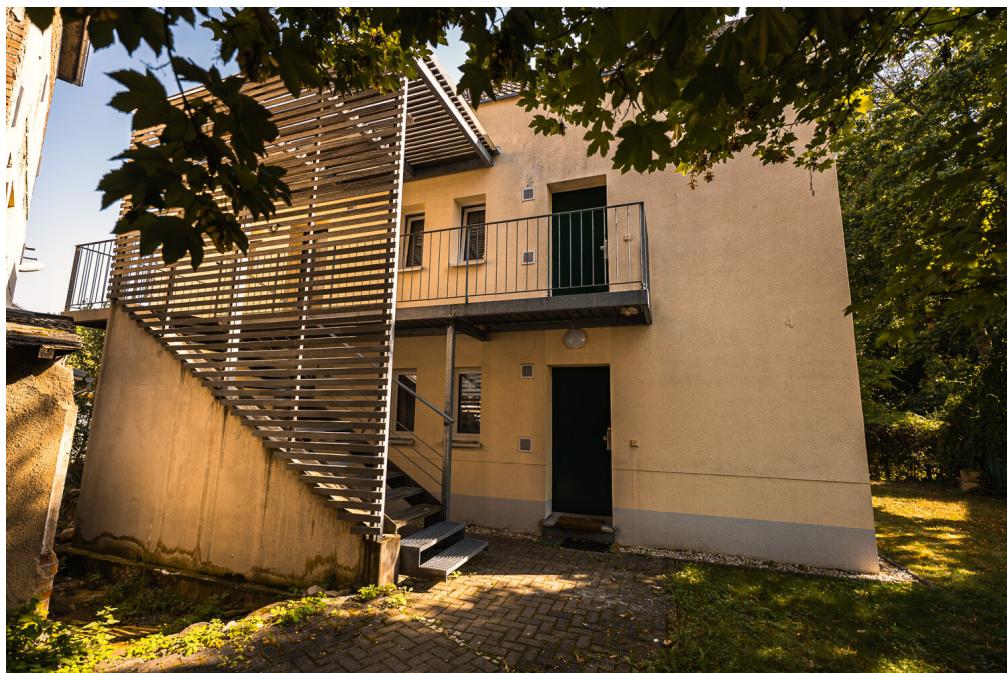
Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## La proprietà



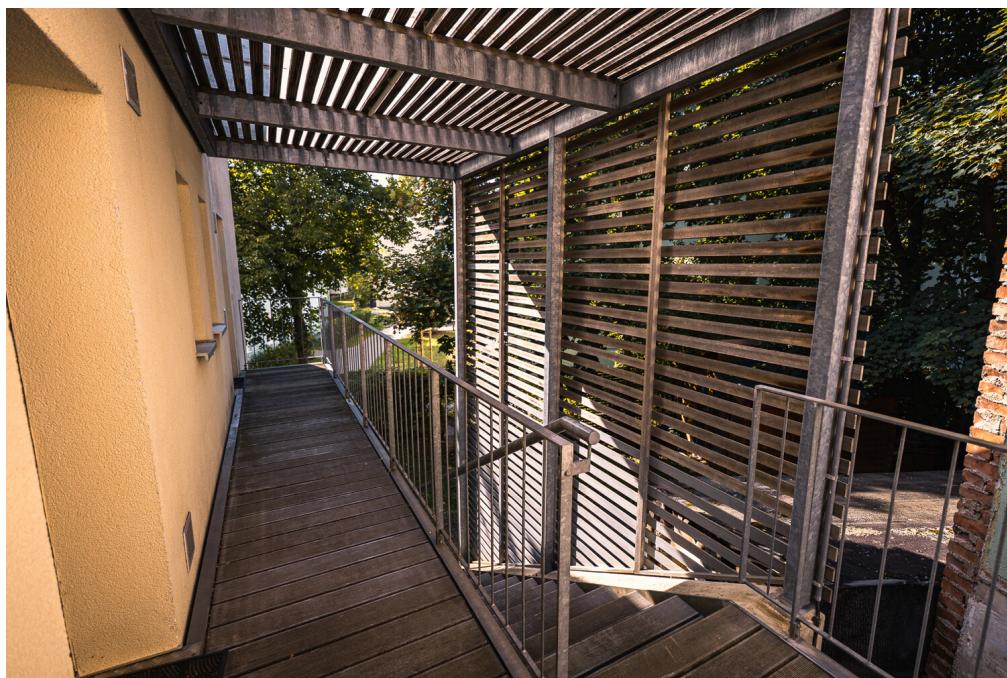
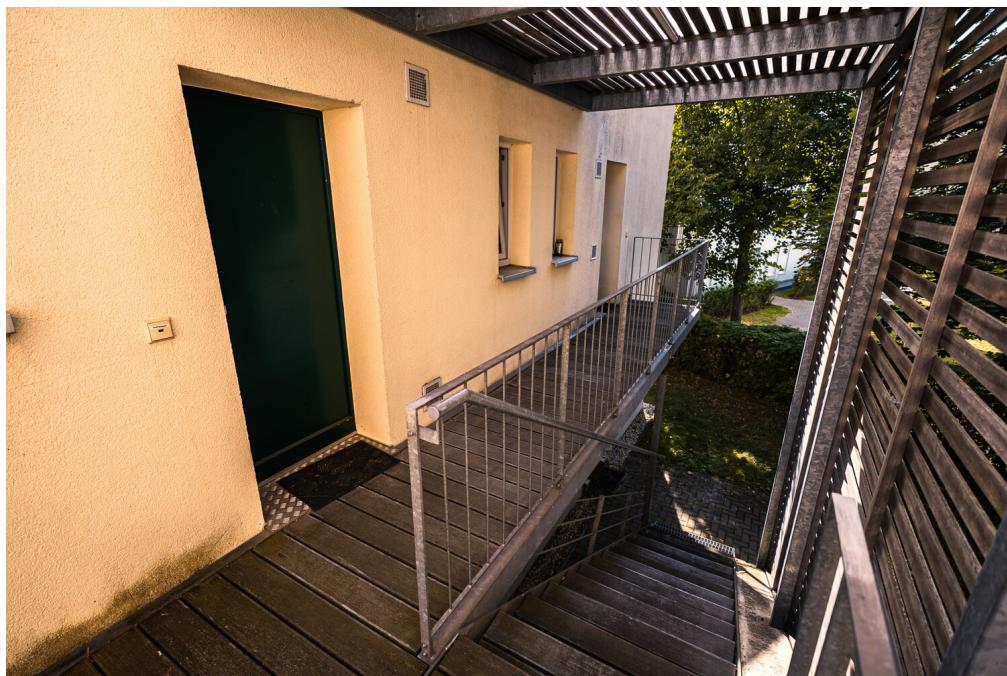
Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## La proprietà



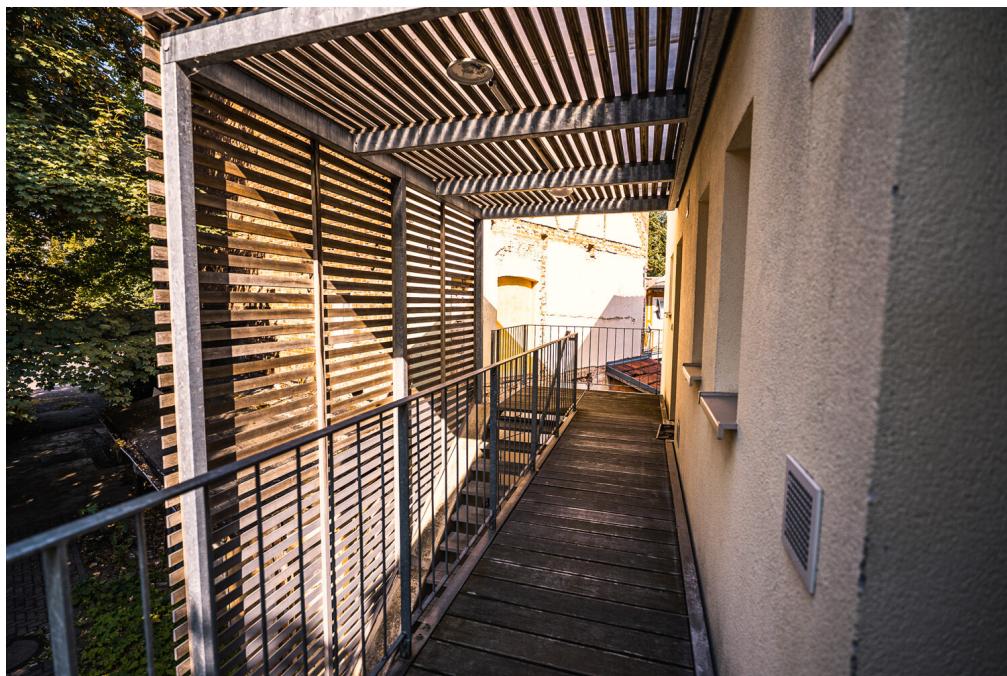
Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## La proprietà

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Profitieren Sie als Erstkläfer 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)



Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## La proprietà

**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



Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## Una prima impressione

\*\*Immobile da investimento e/o di proprietà, direttamente sullo stretto fiume Gera\*\* Il tuo nuovo investimento direttamente sullo stretto e tranquillo fiume Gera: questa casa passiva, costruita nel 2008, è situata in una posizione tranquilla nel cortile di un complesso immobiliare di interesse storico. I 176,00 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti in quattro appartamenti in questo edificio plurifamiliare. Gli appartamenti al piano terra, rispettivamente di 25,00 e 51,00 m<sup>2</sup>, sono completati da un'ampia terrazza immersa nel verde. L'attico duplex all'ultimo piano offre 85,00 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e vista sul verde circostante, offrendo un'esperienza abitativa idilliaca. Adiacente a questo si trova un monolocale di 25,00 m<sup>2</sup>. Tutti gli appartamenti sono completamente arredati, attualmente affittati e generano un reddito netto mensile di 2.800 € e un reddito annuo di 33.600 €. L'immobile è perfettamente adatto come soluzione ibrida: occupare uno o più appartamenti e affittare gli altri per generare reddito.

Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## Dettagli dei servizi

- + 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

**Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25124004 - 99089 Erfurt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Motschmann

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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