

Erfurt - Daberstedt

Attraktive Kapitalanlage * 3-Zimmer- Etagenwohnung mit Balkon und Stellplatz

Codice oggetto: 26124112a



PREZZO D'ACQUISTO: 171.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66,3 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

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

Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124112a
Superficie netta	ca. 66,3 m ²
Piano	1
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1935
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	171.900 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 66 m ²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	119.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935

Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

Una prima impressione

Attraktive Kapitalanlage im 1. Obergeschoss – vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss 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 Ende 2026 erfolgen wird. Auf Grundlage der Maßnahmen ergibt sich im Anschluss eine verbesserte Energieeffizienzklasse C oder besser.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer und bietet eine funktionale Grundrissgestaltung. Die Küche sowie die übrigen Wohnräume sind mit Laminatfußboden ausgestattet und das Badezimmer deckenhoch gefliest. Die Küche verfügt über einen Balkon mit Westausrichtung, der besonders nachmittags angenehme Sonnenstunden bietet. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Durchlauferhitzer ausgestattet.

Die Wohnung ist seit Juli 2019 zuverlässig vermietet. Die letzte Mieterhöhung wurde 2026 durchgeführt. Grundsätzlich besteht weiteres Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, was die Attraktivität als Kapitalanlage zusätzlich unterstreicht. Aus diesem Grund gibt der Verkäufer für die ersten 3 Jahre eine Mietgarantie für 10€/m². Der Stellplatz ist zudem für 50€/Monat vermietet. Laut aktuellem Wirtschaftsplan sind derzeit knapp 51€/Monat nicht umlagefähig.

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

Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

Dettagli dei servizi

- + Bj. 1935
- + 1994 neue Gaszentralheizung
- + 2002 Balkonanlage
- + 2025 Nachjustierung der Heizungsanlage
- + 2026 Dämmung der Rückwand und Tordurchfahrt
- + Gaszentralheizung
- + dezentrale Warmwasseraufbereitung
- + erstes Obergeschoss
- + 3 Zimmer
- + Laminatfußboden
- + innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- + Küche mit Balkon in Westausrichtung
- + letzte Mieterhöhung in 2026
- + weiteres Mietsteigerungspotenzial
- + 3 Jahre Mietgarantie für 10€/m²
- + vermietet seit 07/2019
- + WEG-Neugründung
- + Stellplatz im Innenhof à 10.000€ (vermietet für 50€/Monat)

Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26124112a - 99099 Erfurt - Daberstedt

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