

Erfurt - Daberstedt

# 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon und Stellplatz

Codice oggetto: 26124112e



PREZZO D'ACQUISTO: 189.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70,14 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26124112e - 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: 26124112e - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124112e
Superficie netta	ca. 70,14 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1935
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	189.900 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

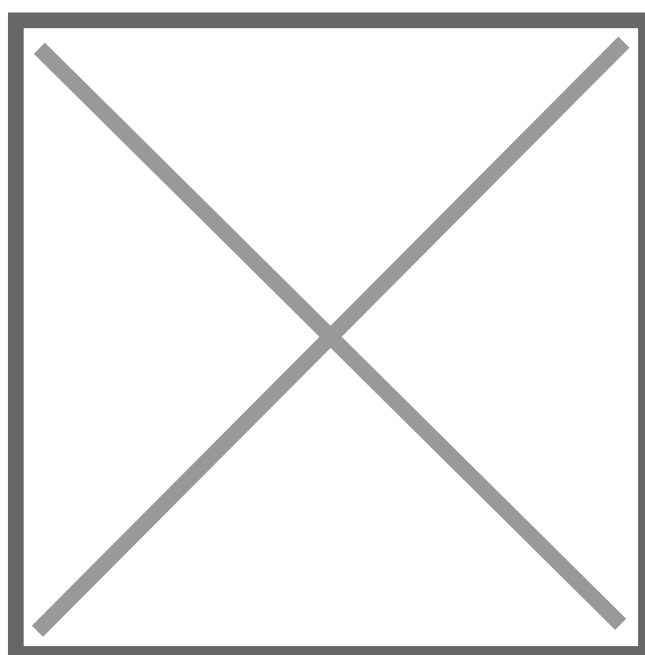
Codice oggetto: 26124112e - 99099 Erfurt - Daberstedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>119.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>09.01.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1935</b>

Codice oggetto: 26124112e - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124112e - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124112e - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124112e - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124112e - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124112e - 99099 Erfurt - Daberstedt

## La proprietà



**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: 26124112e - 99099 Erfurt - Daberstedt**

## **Una prima impressione**

**\*3-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon und Stellplatz\***

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1935. Die Immobilie überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter in Kombination mit kontinuierlichen Modernisierungen. Durch die Ergänzung der Balkonanlage im Jahr 2002 haben die Wohnungen an Attraktivität gewonnen. Der letzte Feinschliff inkludiert eine energetische Modernisierung durch eine Nachjustierung der Heizungsanlage (neue Pumpen, neues Steuerinstrument und neuer Außenfühler) sowie die Außendämmung der Rückwand und der Tordurchfahrt, welche im Frühjahr 2026 erfolgen wird. Auf Grundlage der Maßnahmen ergibt sich im Anschluss eine verbesserte Energieeffizienzklasse B.

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. Zu der Wohnung kann optional ein Stellplatz im Innenhof für 10.000€ erworben werden.

Die Wohnung ist seit September 2016 vermietet und wird voraussichtlich im September 2026 bezugsfrei. Laut aktuellem Wirtschaftsplan beläuft sich das monatliche Hausgeld auf 320,00€ und umfasst alle Nebenkosten inklusive der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

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

**Codice oggetto: 26124112e - 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**
- + **3. Obergeschoss**
- + **3 Zimmer**
- + **opt. Stellplatz à 10.000€**
- + **Laminatfußboden**
- + **innenliegendes Badezimmer mit Badewanne**
- + **Küche mit Balkon in Westausrichtung**
- + **bezugsfrei ab September 2026**
- + **WEG-Neugründung**

**Codice oggetto: 26124112e - 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: 26124112e - 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 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.

**Codice oggetto: 26124112e - 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](mailto:erfurt@von-poll.com)**

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

---

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