

Erfurt - Ilversgehofen

Attraktive Kapitalanlage mit Mietsteigerungspotenzial

Codice oggetto: 26124118a



PREZZO D'ACQUISTO: 177.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74,33 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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

Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124118a
Superficie netta	ca. 74,33 m ²
Piano	2
Vani	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1997

Prezzo d'acquisto	177.900 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 74 m ²

Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.11.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	72.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La proprietà



Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La proprietà



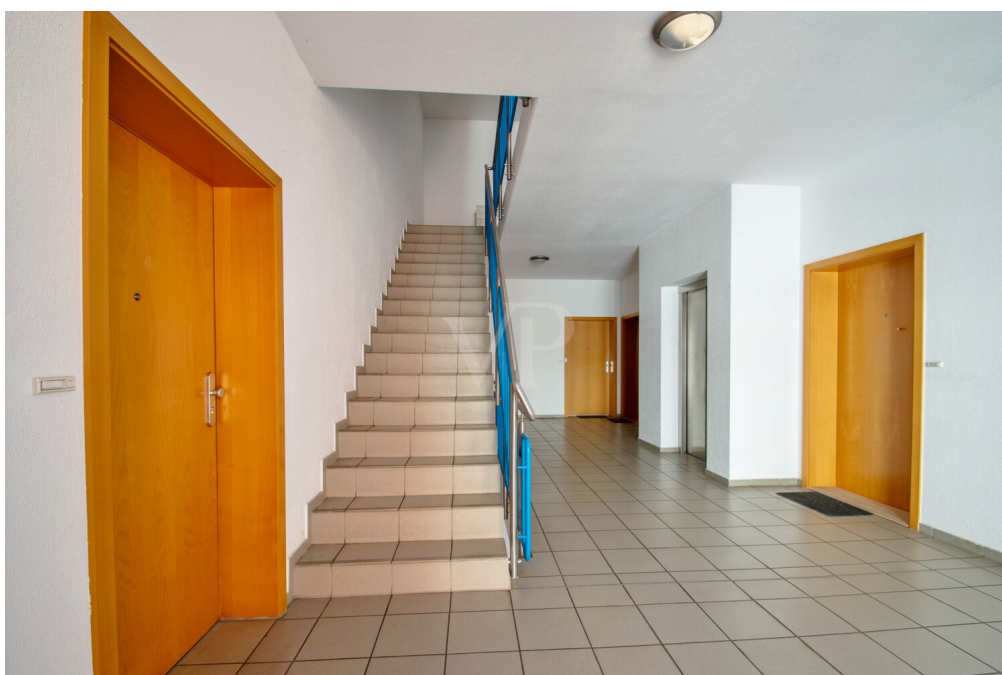
Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La proprietà



Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La proprietà



Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La proprietà



Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

La proprietà

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



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



VON POLL
FINANCE

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Una prima impressione

Attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1997 errichteten Mehrfamilienhauses bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Die Immobilie ist seit Januar 2025 zuverlässig vermietet und erzielt somit von Beginn an laufende Mieteinnahmen.

Die Wohnungsaufteilung überzeugt mit einem gut geschnittenen Wohn- und Essbereich, einem separaten Schlafzimmer sowie einem innenliegenden Badezimmer mit Badewanne. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein eigenes Kellerabteil im Kellergeschoss.

Technisch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2012 wurde die Gastherme erneuert, sodass die Bewohner von einer effizienten Wärmeversorgung und niedrigen Kosten profitieren. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über eine Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Monatlich werden 280€ für das Hausgeld fällig. Die nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich monatlich auf ca. 129€ (inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage). Zum Jahreswechsel 2024/2025 belief sich die Rücklage auf knapp 72.500€ zusätzlich zur Erhaltungsrücklage der Tiefgarage in Höhe von ca. 11.200€.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional mit erworben werden und erhöht die Attraktivität der Immobilie zusätzlich. Zudem stehen weitere Wohneinheiten im Haus zum Verkauf, sodass auch ein Wohnungspaket erworben werden kann.

HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: <https://von-poll.com/tour/erfurt/BrVM>

Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Dettagli dei servizi

- + Bj. 1997
- + 2012 neue Gastherme
- + Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + 2. Obergeschoss
- + Fahrstuhl
- + Zugang zur Immobilie über Rampe
- + 2 Zimmer
- + innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- + Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- + Kellerabteil im Kellergeschoss
- + opt. Tiefgaragenstellplatz
- + vermietet seit 01/2025
- + letzte Mieterhöhung zum 10/2026
- + weiteres Mietsteigerungspotenzial
- + insgesamt 16 Einheiten
- + Gartenmitbenutzung

Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Erfurter Stadtteil Ilversgehofen, einem urbanen und gewachsenen Wohnquartier im Norden der Thüringer Landeshauptstadt. Der Stadtteil verbindet eine gute infrastrukturelle Anbindung mit kurzen Wegen in die Innenstadt und erfreut sich zunehmender Beliebtheit bei Eigennutzern und Kapitalanlegern.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen, sind bequem erreichbar. Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Grünflächen, Parks und Sporteinrichtungen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Die Nähe zur Gera und den angrenzenden Uferbereichen bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien.

Ilversgehofen zeichnet sich durch eine Mischung aus historischer Bausubstanz und modernen Wohnentwicklungen aus. Die kontinuierliche Aufwertung des Stadtteils sowie die gute Nachfrage nach Wohnraum machen den Standort zu einer attraktiven Wohnlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Codice oggetto: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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: 26124118a - 99089 Erfurt - Ilversgehofen

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