

Erfurt - Daberstedt

Vermietete Erdgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz

Número da propriedade: 26124112f



PREÇO DE COMPRA: 189.900 EUR • ÁREA: ca. 81,57 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	26124112f	Preço de compra	189.900 EUR
Área	ca. 81,57 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2026
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1935	Área arrendáve	ca. 81 m ²
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 10000 EUR (Venda)	Móveis	Varanda

Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	119.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	09.01.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1935

Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

O imóvel



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Plantas dos pisos



KI-basiertes Bild

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Uma primeira impressão

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 m² 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.

Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Detalhes do equipamento

- + **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**

Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26124112f - 99099 Erfurt - Daberstedt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com