

Erfurt

Erfurt-Ilversgehofen: Wertstabile Immobilieninvestition mit Entwicklungspotenzial

Número de propiedad: 25124005

VP



PRECIO DE COMPRA: 779.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 585 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m²

Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

De un vistazo

Número de propiedad	25124005	Precio de compra	779.000 EUR
Superficie habitable	ca. 585 m²	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Año de construcción	1915	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernización / Rehabilitación	1995
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 585 m²

Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.09.2029
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	143.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

La propiedad



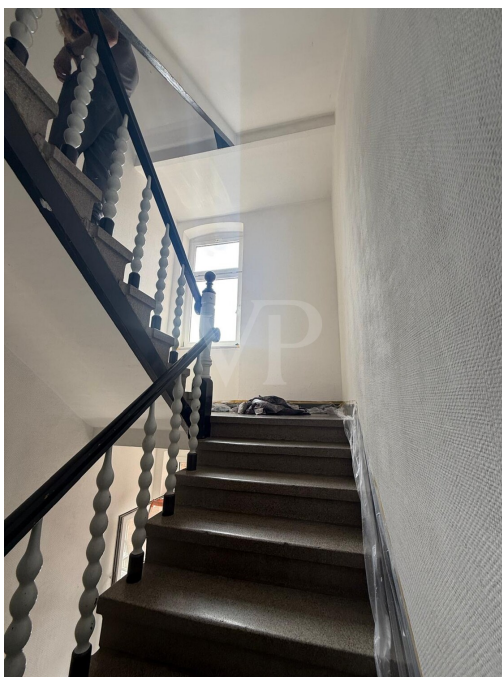
Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

La propiedad



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

Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

La propiedad



Profitieren Sie als Erstkäufer 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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

Una primera impresión

Verkauft wird ein klassisches Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit, erbaut im Jahr 1915. Die Immobilie wurde 1995 umfassend saniert (Heizung, Fenster, Elektrik). Das Haus verfügt über insgesamt 10 Wohneinheiten und überzeugt durch charmante Altbau-Highlights. Auf Grund der aktuell niedrigen Kaltmieten besteht ein deutliches Steigerungspotenzial bei Rendite und Wertentwicklung. Ideal für Anleger, die eine stabilisierte Substanz mit Raum für gezielte Modernisierungen suchen. Gerne stellen wir Ihnen nach Bonitätsprüfung weitere Details, Grundrisse und aktuelle Mietdaten zur Verfügung.

Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Ilversgehofen liegt im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt und umfasst die Postleitzahl 99085. Das Gebiet erstreckt sich zwischen der Gera im Westen und der Bahnstrecke nach Sömmerda im Osten, südlich begrenzt durch den Papiermühlenweg und nördlich durch die Straße "An der Lache". Die Schmale Gera durchzieht den Stadtteil und prägt das landschaftliche Erscheinungsbild.

Städtebaulich zeigt sich Ilversgehofen heterogen strukturiert. Der südliche und südwestliche Bereich wird durch gründerzeitliche Bebauung der Johannes- und Andreasvorstadt geprägt, während sich nördlich funktionale Plattenbausiedlungen der Gebiete Rieth und Am Roten Berg anschließen. Diese bauliche Vielfalt resultiert in einem differenzierten Wohnungsangebot für verschiedene Nachfragegruppen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinien 1 und 5, die eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum gewährleisten. Der Bahnhof Erfurt Nord bietet regionale Bahnverbindungen zum Erfurter Hauptbahnhof sowie nach Leinefelde und Nordhausen. Für den motorisierten Individualverkehr stehen die Magdeburger Allee als Nord-Süd-Verbindung und die Mittelhäuser Straße zur Verfügung, welche den Anschluss an das überregionale Straßennetz ermöglichen.

Die Grundversorgung wird durch Kindergärten und Schulen im direkten Wohnumfeld sichergestellt. Das Versorgungsangebot erweitert sich durch die Nähe zum Stadtteil Johannesplatz, wo sich Fachärzte, Physiotherapiepraxen, eine Apotheke sowie eine Schwimmhalle und ein Sportpark befinden. Diese infrastrukturelle Ausstattung gewährleistet eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner.

Die Lage an der Gera bietet naturnahe Erholungsmöglichkeiten und trägt zur Wohnqualität bei. Die zentrale Lage innerhalb des Erfurter Stadtgebiets bei gleichzeitiger Nähe zu Grün- und Wasserflächen charakterisiert Ilversgehofen als Wohnstandort mit ausgewogener städtischer Infrastruktur und naturnahen Qualitäten.

Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 143.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 25124005 - 99086 Erfurt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com