Erfurt – Daberstedt

Attraktive Kapitalanlage: 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon

Objektnummer: 26124212a



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66.3 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26124212a
Wohnfläche	ca. 66.3 m²
Etage	1
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1935

Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 66 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	119 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.01.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

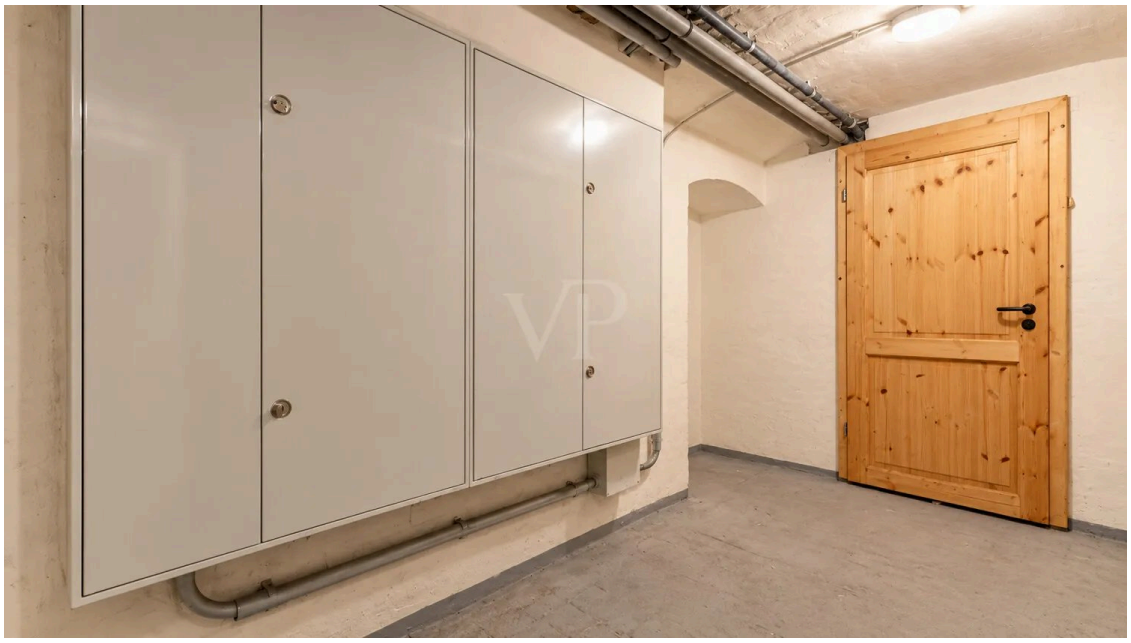
Die Immobilie





Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Ein erster Eindruck

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

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. Laut aktuellem Wirtschaftsplan sind derzeit knapp 51€/Monat nicht umlagefähig.

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

Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Ausstattung und Details

+ 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

Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26124212a - 99099 Erfurt – Daberstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0
E-Mail: erfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com