Erfurt – Ilversgehofen

Attraktive Kapitalanlage mit Mietsteigerungspotenzial

Objektnummer: 26124218a



KAUFPREIS: 177.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74.33 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

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

Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26124218a
Wohnfläche	ca. 74.33 m²
Etage	2
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	177.900 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 74 m²

Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	72 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.11.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

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: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Ein erster Eindruck

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

Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Ausstattung und Details

+ 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

Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

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: 26124218a - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

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