Erfurt – Ilversgehofen

Wohnungspaket * Zwei Eigentumswohnungen mit Mietsteigerungspotenzial

Objektnummer: 26124218p



KAUFPREIS: 336.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140.53 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26124218p - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

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

Objektnummer: 26124218p - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26124218p
Wohnfläche	ca. 140.53 m²
Etage	2
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1997

Kaufpreis	336.800 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 140 m²

Objektnummer: 26124218p - 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: 26124218p - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124218p - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

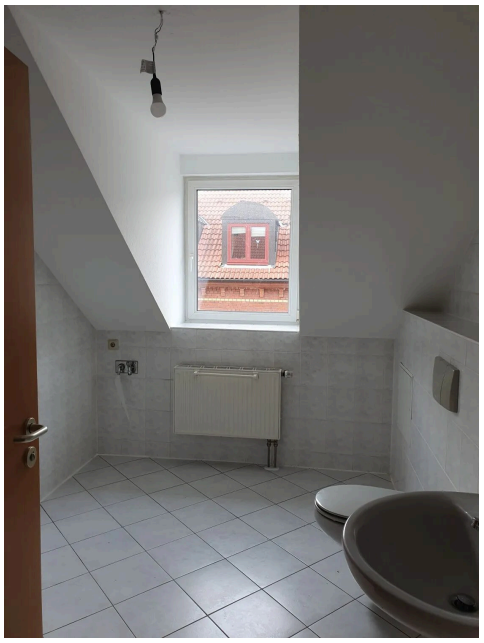
Die Immobilie





Objektnummer: 26124218p - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124218p - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124218p - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124218p - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124218p - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Ein erster Eindruck

Wohnungspaket aus zwei Eigentumswohnungen mit Wertsteigerungspotenzial

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 16 Einheiten und überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung sowie verschiedene praktische Details. Ein Fahrstuhl gewährleistet einen komfortablen Zugang zu den Wohnungen. Darüber hinaus ist die Immobilie über eine Rampe im Innenhof erreichbar.

Technisch präsentiert sich die 1997 errichtete 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.

Die 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit innenliegendem Badezimmer ist seit Januar 2025 zuverlässig vermietet und die Dachgeschosswohnung mit Tageslichtbadezimmer profitiert von einem langjährigen Mieter, der die 2-Zimmer-Wohnung seit 2004 bewohnt. Ein weiteres Plus ist die Gartenmitbenutzung, die den Bewohnern zusätzlichen Freiraum bietet.

Zum Jahreswechsel 2024/2025 belief sich die Rücklage auf knapp 72.500€ zusätzlich zur Erhaltungsrücklage der Tiefgarage in Höhe von ca. 11.200€.

Ergänzt wird das Platzangebot durch eigene Kellerabteile im Kellergeschoss. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional mit erworben werden und erhöht die Attraktivität der Immobilie zusätzlich.

Bei weiterem Interesse an dem Wohnungspaket freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26124218p - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Ausstattung und Details

+ Bj. 1997
+ 2012 neue Gastherme
+ Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
+ 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
+ Fahrstuhl
+ Zugang zur Immobilie über Rampe
+ jeweils 2 Zimmer
+ innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
+ Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
+ Abstellkammer innerhalb der Wohnung
+ Kellerabteile im Kellergeschoss
+ opt. Tiefgaragenstellplatz
+ weiteres Mietsteigerungspotenzial
+ insgesamt 16 Einheiten
+ Gartenmitbenutzung

Objektnummer: 26124218p - 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: 26124218p - 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: 26124218p - 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