Erfurt – Ilversgehofen

Ihr neues Zuhause – Komfortabel wohnen in gepflegter Wohnanlage

Objektnummer: 26124219



KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80.5 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26124219 - 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: 26124219 - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26124219
Wohnfläche	ca. 80.5 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26124219 - 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: 26124219 - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124219 - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124219 - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124219 - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124219 - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124219 - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124219 - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124219 - 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: 26124219 - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause – Komfortabel wohnen in gepflegter Wohnanlage

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1997 erbauten Mehrfamilienhauses bietet ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Haus umfasst insgesamt nur 16 Wohneinheiten und überzeugt durch eine überschaubare und ruhige Eigentümergemeinschaft.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer nutzen lassen. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und wird durch ein separates, ebenfalls innenliegendes Gäste-WC ergänzt.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigenes Kellerabteil im Kellergeschoss zur Verfügung. Ein Carportstellplatz im Innenhof gehört ebenfalls zur Wohnung. Dieser ist aktuell für 35€/Monat vermietet und kann mit einer zweimonatigen Frist gekündigt werden.

Auch technisch ist die Immobilie gut aufgestellt: Die Gastherme wurde im Jahr 2012 erneuert. Eine Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstützt ein angenehmes Raumklima und trägt gleichzeitig zu einer energieeffizienten Bewirtschaftung bei.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 380€, wovon knapp 48€ der Erhaltungsrücklage zugeführt werden. Zum Jahreswechsel 2024/2025 belief sich die Erhaltungsrücklage auf knapp 72.500€.

HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG: https://von-poll.com/tour/erfurt/42Kf

Objektnummer: 26124219 - 99089 Erfurt – Ilversgehofen

Ausstattung und Details

+ Bj. 1997
+ 2012 neue Gastherme
+ Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
+ 1. Obergeschoss
+ 3 Zimmer
+ Fahrstuhl
+ Zugang zur Immobilie über Rampe
+ innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
+ innenliegendes Gäste-WC
+ Kellerabteil im Kellergeschoss
+ Carportstellplatz
+ insgesamt 16 Einheiten
+ Gartenmitbenutzung

Objektnummer: 26124219 - 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: 26124219 - 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: 26124219 - 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