

Wohnen  
an der  
*schmalen* Gera



# Modernes Neubauprojekt in Erfurt - Ilversgehofen mit 33 Wohneinheiten



## Kulturelle Metropole mit mittelalterlichem Charme

Als „thüringisches Rom“ bezeichnete Johann Wolfgang von Goethe einst Erfurt. 1765 kam der große Dichter und Denker im Alter von 16 Jahren erstmals in die Stadt am Flüsschen Gera. Insgesamt 52 längere Aufenthalte sowohl dienstlicher als auch privater Natur folgten. Dabei wohnte er im „Geleithaus“. Noch heute finden sich der Landeshauptstadt des Freistaats Thüringen zahlreiche Spuren seines vielfältigen Schaffens, vor allem in Form von Hausbeschriftungen.

Doch auch andere weltbekannte Persönlichkeiten drückten der im Jahr 742 erstmals urkundlich erwähnten und heute gut 210.000 Einwohner zählenden Stadt ihren Stempel auf. Darunter der Renaissance-Maler Lucas Cranach der Ältere oder Johann Sebastian Bach, dessen Verwandtschaft das musikalische Leben der Stadt prägte und dem die jährlich zwischen März und April stattfindenden Thüringer Bachwochen gewidmet sind. Martin Luther schrieb sich 1501 an der Erfurter Universität, dem wieder aufgebauten „Collegium maius“, ein, wurde später Mönch und erhielt 1507 im Dom die Priesterweihe. Ihm widmen die Erfurter jedes Jahr am 10. November das „Martinsfest“ auf dem Domplatz.

Nicht nur Dichter und Denker sind untrennbar mit Erfurt verbunden. Auch einer der größten Feldherren aller Zeiten hinterließ hier seine Spuren: Napoleon Bonaparte. Der kleine Korse residierte im Oktober 1808 in einem barocken Palais, in dem sich die heutige Thüringer Staatskanzlei befindet, und traf hier auf Goethe, mit dem er ausführlich und gut informiert über dessen „Werther“, dramatische Kunst und die Verhältnisse in Weimar plauderte.

Von Erfurts Bedeutung als kulturelles Zentrum zeugen zahlreiche gut erhaltene Bauwerke. Dazu zählen das Ensemble des mächtigen Doms St. Marien und die benachbarte St. Severikirche als Wahrzeichen Erfurts, zu dessen Füßen alljährlich die Domstufen-Festspiele stattfinden. Weitere Touristenattraktionen sind die weltbekannte Krämerbrücke, die Zitadelle Petersberg sowie das Augustinerkloster.

Darüber hinaus gibt es im Zentrum einen knapp drei Quadratkilometer großen mittelalterlich geprägten Altstadt-kern mit etwa 25 Pfarrkirchen und zahlreichen Fachwerk- und Bürgerhäusern, die erhalten geblieben sind und liebevoll restauriert wurden.

Erfurt ist jedoch nicht nur Kultur- sondern auch Wirtschaftsmetropole. Dank der leistungsfähigen Infrastruktur am Autobahnkreuz der A 4 und der A 71 sowie als zentraler Knotenpunkt der ICE-Strecken Berlin-München und Dresden-Frankfurt hat sich eine bedeutende Logistik-Branche etabliert. Außerdem beherbergt die Stadt gut 14.000 Unternehmen vor allem im Maschinen- und Anlagenbau sowie in der Mikroelektronik. Zugleich ist sie Verwaltungs-, Handels- und Dienstleistungszentrum des Freistaates. Nach Leipzig ist Erfurt zudem der zweitgrößte Messestandort in den neuen Bundesländern.

Zudem ist die Landeshauptstadt ein wichtiger Medienstandort, denn hier ist der Kinderkanal – kurz KIKa – beheimatet. In der ganzen Stadt sind bekannte Figuren aus dem Programm verstreut, darunter der Sandmann, Maus und Elefant, Bernd das Brot, die Tigerente, Käpt'n Blaubär und Hein Blöd, Pittiplatsch, Tabaluga und noch einige mehr. Die Idee zur Aufstellung der Plastiken geht zurück auf das zehnjährige Jubiläum des Kinderkanals im Jahr 2007.

Besonders lebenswert macht die Stadt eine Vielzahl an attraktiven Freizeitangeboten. Dazu gehört beispielsweise der Erfurter Tierpark, der sich selbst als „Zoo der großen Tiere“ bezeichnet und tatsächlich mit fast 63 Hektar flächenmäßig der drittgrößte in Deutschland ist. Knapp 1.000 Tiere aus aller Welt aus rund 163 Arten werden hier beherbergt. Erholung pur bietet auch der Garten- und Freizeitpark auf dem Cyriaksberg in Erfurt – kurz „Egapark“, der mit einer Fläche von über 36 Hektar zu den größten in Deutschland zählt. Das weitläufige Gelände bietet jede Menge Platz für kindlichen Entdeckerdrang, darunter den mit 35.000 Quadratmetern Fläche größten Spielplatz Thüringens.

Vom 23. April bis 10. Oktober 2021 richtete Erfurt die Bundesgartenschau (BUGA) aus, anknüpfend an eine jahrhundertalte Tradition als „Blumenstadt“, denn bereits vom 9. bis 17. September 1865 fand in Erfurt die erste Internationale Land- und Gartenbauausstellung statt. Elf Jahre später wurde in Anwesenheit von Kaiserin Augusta am 6. September 1876 eine Allgemeine Deutsche Gartenbau-Ausstellung im Augustapark des Erfurter Steigers eröffnet. Im Zuge der BUGA 2021 fließen Investitionen in Millionenhöhe. Zahlreiche neue Grünflächen entstehen und bestehende Wohngebiete werden aufgewertet.





## Ein Stadtteil mit Charakter und Geschichte

Historischen Quellen zufolge war Ilversgehofen zunächst die Hofniederlassung eines fränkischen Sippenverbandes im Schwemmland der Schmalen Gera, der den Namen Eilbertsgehoven trug, was „die Höfe des Eilbert“ bedeutet. Als so genanntes Kuchendorf hatte es zunächst den Tisch des Mainzer Hofes in Erfurt zu decken – gleichbedeutend mit der Einrichtung von Zöllen. Später ging der Ort als Lehen an die Grafen von Gleichen, wurde mehrfach verpfändet und kam 1304 als Ratsdorf endgültig in Erfurter Besitz.

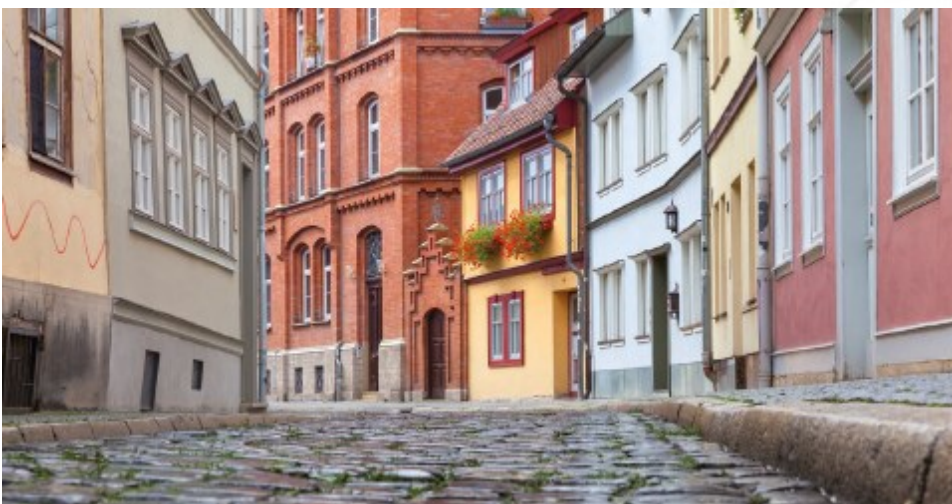
Mit dem Einsetzen der Industrialisierung entwickelte sich der Stadtteil zu einem bedeutsamen Wirtschaftszentrum. Die 1820 gegründete Firma Born-Senf produziert noch heute an diesem Standort. Ein weiterer Schwerpunkt war der Abbau von Steinsalz. Ab 1880 wuchsen Erfurt und Ilversgehofen zunehmend aneinander, die Eingemeindung erfolgte am 1. April 1911. Zu diesem Zeitpunkt war der Ort eine Arbeitersiedlung mit rund 13.000 Einwohnern. Die meisten Gebäude dieses Viertels stammen aus der Gründerzeit und repräsentieren deren Architektur.

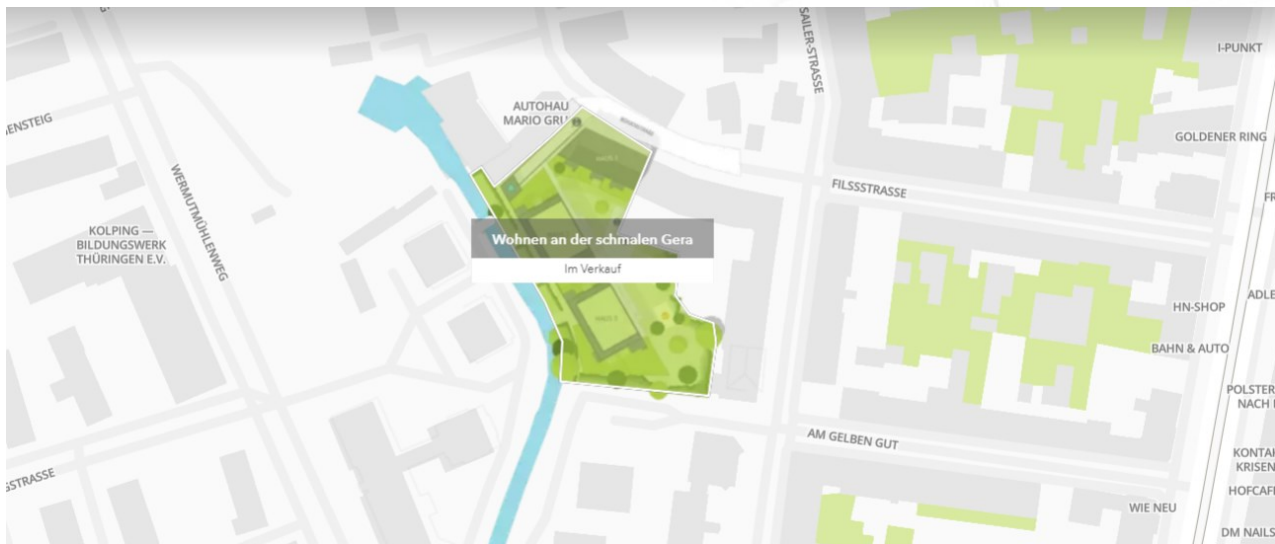
Bis zur Wende 1989 war der Stadtteil das Hauptindustrialgebiet von Erfurt. Durch den Strukturwandel wurden industrielle Arbeitsplätze abgebaut, jedoch neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor erschaffen. Gleichwohl ist Ilversgehofen auch heute ein wichtiger Industriestandort Erfurts, was auch an der guten Verkehrsanbindung liegt. Durch die Linien 1 und 5 der Straßenbahn Erfurt sowie über den Bahnhof Erfurt Nord mit Bahnverbindungen Richtung Erfurt Hauptbahnhof, Kassel und Nordhausen ist Ilversgehofen gut ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Gut erreichbar zudem die Autobahn A 71.

Seit 2007 entwickelt sich in Ilversgehofen eine Kultur- und Kreativszene, die vor allem im Bereich zwischen Ilversgehofener Platz und Nordbahnhof angesiedelt ist. Sie trägt maßgeblich dazu bei, dass sich Gegend im Norden von Erfurt zunehmend in ein Kulturquartier wandelt, das für junge und ältere Menschen gleichermaßen attraktiv ist. „Frau Korte“ im Nordbahnhof, „mp Piano“ am Ilversgehofener Platz, „Saline 34“ in der Salinenstraße, das „Wir-Labor“ in der Vollbrachtstraße sowie die Musicbar „Ilvers“, die „Music art school“, das „Klanggerüst“ und der Infoladen „Veto“ in der Magdeburger Allee sind Beispiele für diese Entwicklung.

Zudem überzeugt das Viertel mit einer Vielzahl an attraktiven Freizeitangeboten. Neben der idyllischen Lage an der Schmalen Gera bieten sich Hallenbad, Erfurter Aquarium oder Nordpark für unterhaltsame Unternehmungen an. Der sehenswerte Zoo oder der Thüringen Park mit seinem umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft sowie die pittoreske Erfurter Altstadt sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Seit 1992 ist Ilversgehofen ein eigener Stadtteil der thüringischen Landeshauptstadt. In den vergangenen Jahren hat sich das Viertel zu einem bunten und l(i)ebenswerten Quartier entwickelt, das immer mehr an Bedeutung gewinnt. Nach Neugestaltungen von Grünanlagen und mehreren Modernisierungsmaßnahmen wird die Gegend immer attraktiver für ihre Bewohner.





## Das Mühlenviertel

Das Neubauprojekt „Wohnen an der schmalen Gera“ besteht aus insgesamt drei Gebäuden und befindet sich in der Bogenstraße 3 in 99089 Erfurt in unmittelbarer Nähe zu dem namensgebenden Fluss „Schmale Gera“.

### Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 450 Meter Entfernung befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle, von dort aus gelangen Sie in rund sieben Minuten in die Erfurter Altstadt. Mit dem Fahrrad brauchen Sie nur zehn Minuten ins Zentrum. Von hier aus sind es auch kurze Wege zur Universität, zur Fachhochschule und zum Helios-Klinikum.

### Freizeit

Das Wohnquartier bietet eine perfekte Ausgangsbasis für viele Familienausflüge. So befindet sich in einem Radius von rund drei Kilometer der Thüringer Zoopark Erfurt, der Freizeit- und Erholungspark Nordstrand, der Nordpark und das Sportforum.

### Einkaufen

Der Einkauf für das Wochenende ist schnell erledigt, ein Nahversorger befindet sich in ca. 300 Meter Entfernung - den Thüringenpark erreichen Sie mit dem Auto in knapp zehn Minuten.

# Das Projekt im Überblick

Das Ensemble aus drei einzelnen Wohnhäusern errichtet BPD auf einer Grundstücksfläche von 3.760 Quadratmetern. Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 vorgesehen. Die Planung für das Projekt hat HKS Architekten aus Erfurt übernommen. Vom Single bis zur Familie in den 33 komfortablen Eigentumswohnungen ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Bequemlichkeit wird bei diesem Projekt besonders großgeschrieben. Das betrifft nicht nur die Wohnungen selbst, sondern auch die Möglichkeiten, mit denen urbanes Wohnen und Mobilität intelligent verknüpft werden. So sind 38 Tiefgaragenplätze geplant, davon zwei behindertengerecht und sogar vier mit Voraussetzungen für Elektromobilität.

Ein Aufzug führt komfortabel von der Tiefgaragenebene direkt zu den einzelnen Etagen der jeweiligen Wohnungen, die alle mit Balkonen und/oder Terrassen ausgestattet sind. Hier lässt es sich prima die frische Luft genießen und entspannen. Die Wohn-Oase inmitten der Stadt verwirklicht damit einmal mehr das BPD-Motto von der Gestaltung lebendiger Räume.

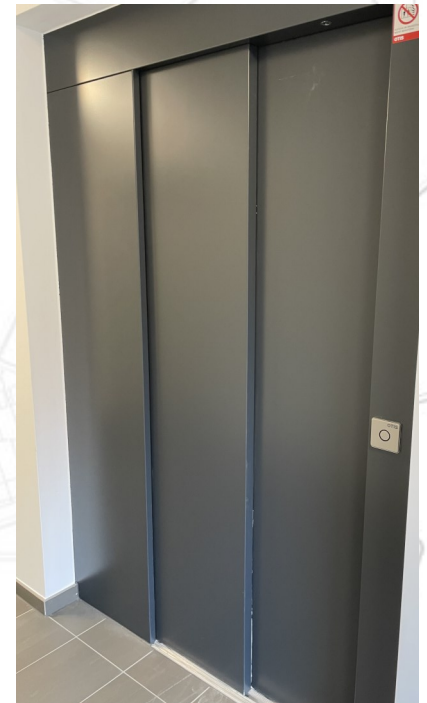
Für noch mehr Wohnwert sorgt ein großzügiger und attraktiv begrünter Innenhof, der zudem 23 überdachte Fahrradstellplätze beherbergt. In den Erdgeschossen wird besonders auf Einbruchs- und Diebstahlsicherheit geachtet. Darüber hinaus werden im Erdgeschoss an sämtlichen Fenstern Kunststoffrollläden eingebaut.



## Die Ausstattung

Ein besonderes Highlight ist die umfangreiche und werthaltige Ausstattung der Eigentumswohnungen. Sie lässt keine Wünsche offen. Das fängt mit der Raumhöhe an, die im Standard luftige 2,57 Meter und in den Dachgeschossen des Vorderhauses 2,79 Meter beträgt, und somit für ein großzügiges Raumgefühl sorgt.

Wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima bietet die Fußbodenheizung in den Wohnräumen und Bädern. Eichenparkett verleiht den Räumen eine hochwertige Anmutung. Die Bäder erhalten Sanitärobjekte und Armaturen namhafter Hersteller. Video-Türsprechanlage und Breitbandkabelnetz ergänzen die umfangreiche Komfortausstattung. Neben hochwertigen Refugien in einem lebenswerten Umfeld offeriert auch der Standort selbst viel Mehrwert in Sachen Wohnqualität.





## Wohnungsmix



■ 3-Zimmer ■ 4,5-Zimmer ■ 5-Zimmer

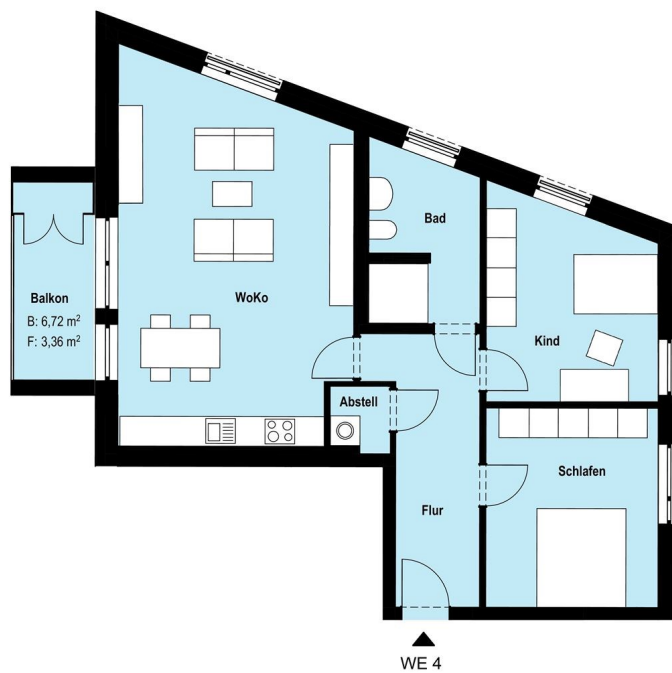
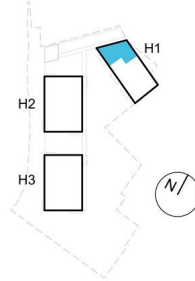


## WOHNEN AN DER SCHMALEN GERA

### Haus 1 | 1. Obergeschoss | Wohneinheit 4 | 3-Zimmer WE

#### WE 4

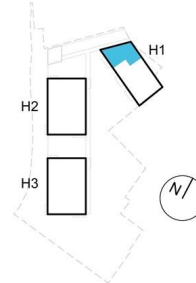
Abstell	1,50
Arbeiten	13,44
Bad	7,24
Balkon	3,36
Flur	10,14
Schlafen	14,07
WoKo	34,22
<b>Gesamt</b>	<b>83,97 m<sup>2</sup></b>



## WOHNEN AN DER SCHMALEN GERA

### Haus 1 | 2. Obergeschoss | Wohneinheit 7 | 3-Zimmer WE

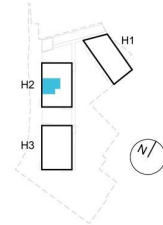
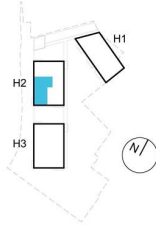
<b>WE 7</b>	
Abstell	1,50
Arbeiten	13,44
Bad	7,24
Balkon	3,36
Flur	10,14
Schlafen	14,07
WoKo	34,22
<b>Gesamt</b>	<b>83,97 m<sup>2</sup></b>



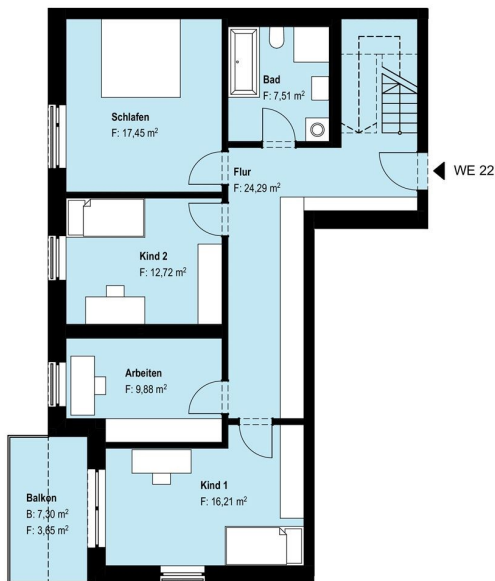
## WOHNEN AN DER SCHMALEN GERA

### Haus 2 | Wohneinheit 22 | 5-Zimmer WE

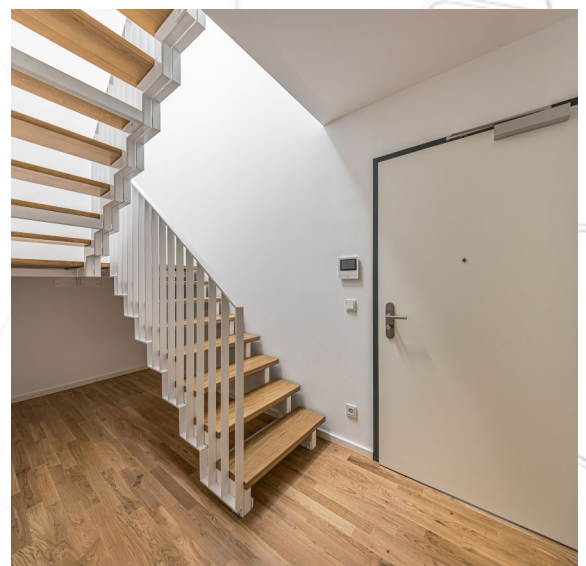
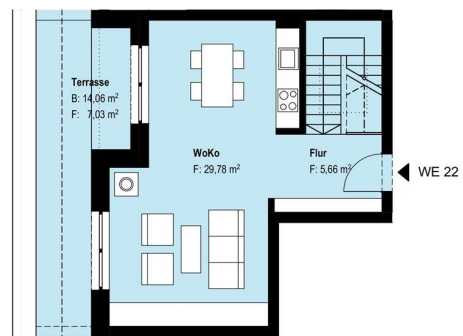
<b>WE 22</b>	
Arbeiten	9,88
Bad	7,51
Balkon	3,65
Flur	5,66
Flur	24,29
Kind 1	16,21
Kind 2	12,72
Schlafen	17,45
Terrasse	7,03
WoKo	29,78
<b>Gesamt</b>	<b>134,18 m<sup>2</sup></b>



### 2. Obergeschoss



### 3. Obergeschoss

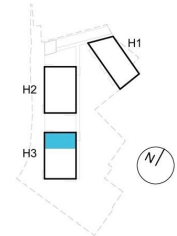
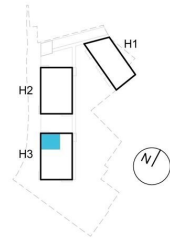


## WOHNEN AN DER SCHMALEN GERA

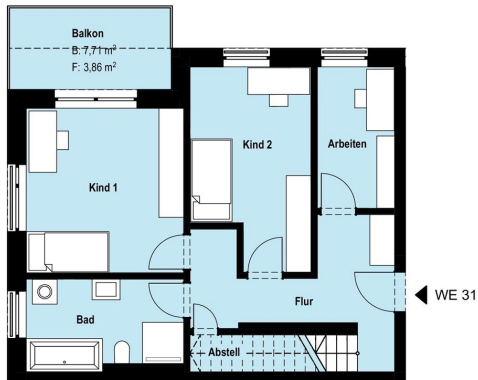
### Haus 3 | Wohneinheit 31 | 4,5-Zimmer WE

#### WE 31

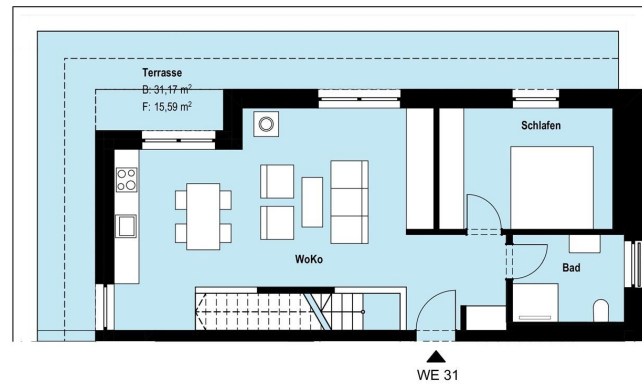
Flur	11,35
Abstell	2,74
Bad	8,18
Kind 1	15,20
Balkon	3,86
Kind 2	13,25
Arbeiten	6,84
WoKo	37,10
Schlafen	12,35
Bad	5,74
Terrasse	15,59
<b>Gesamt</b>	<b>132,20 m<sup>2</sup></b>



#### 2. Obergeschoss



#### 3. Obergeschoss

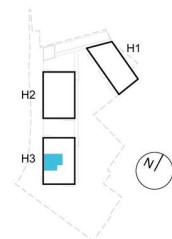
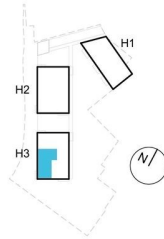


## WOHNEN AN DER SCHMALEN GERA

### Haus 3 | Wohneinheit 32 | 5-Zimmer WE

#### WE 32

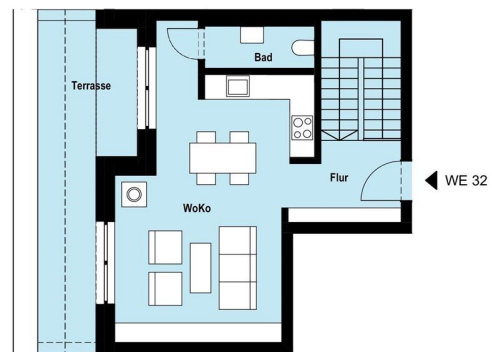
Flur	20,89
Abstell	3,11
Bad	8,48
Schlafen	16,55
Arbeiten	8,22
Kind 1	12,06
Kind 2	19,34
Balkon	3,72
Flur	4,59
Bad	2,50
Terrasse	7,65
WoKo	27,07
<b>Gesamt</b>	<b>134,18 m<sup>2</sup></b>



#### 2. Obergeschoss



#### 3. Obergeschoss

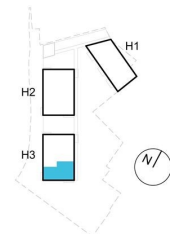
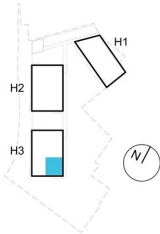


## WOHNEN AN DER SCHMALEN GERA

### Haus 3 | Wohneinheit 33 | 4,5-Zimmer WE

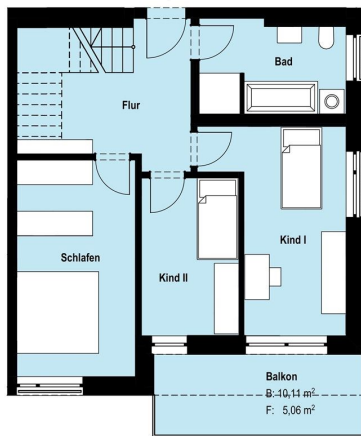
WE 33

Flur	14,19
Bad	7,91
Schlafen	15,31
Kind I	14,31
Kind II	8,84
Balkon	5,06
Flur	4,13
WC	2,45
Abstell	5,13
WoKo	43,00
Terrasse	15,22
<b>Gesamt</b>	<b>135,55 m<sup>2</sup></b>



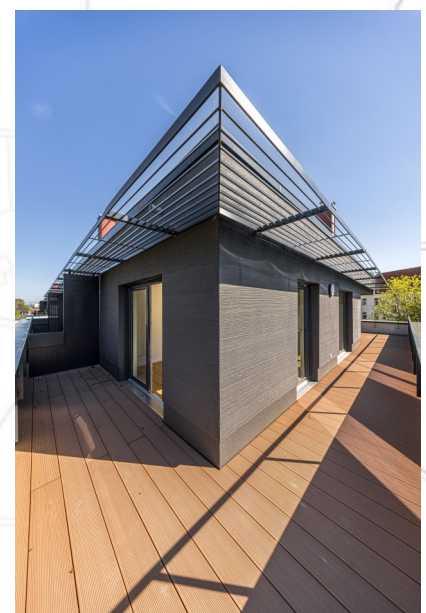
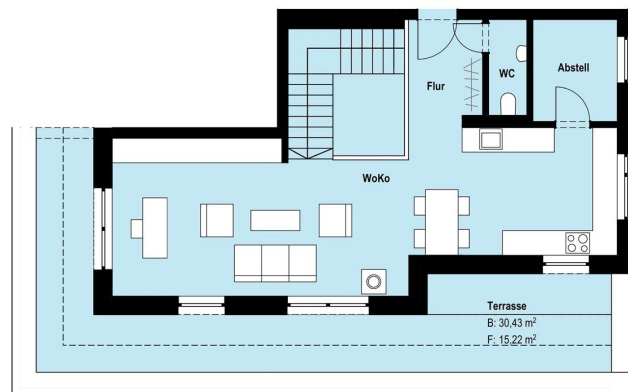
### 2. Obergeschoss

WE 33



### 3. Obergeschoss

WE 33



BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) ist einer der größten Projekt- und Gebietsentwickler und stark in den Niederlanden und Deutschland vertreten. Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 384.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die BPD entwickelt hat. Mit 14 Bürostandorten in sechs Regionen in Deutschland hat BPD eine bundesweit nahezu einmalige Marktabdeckung und hat dadurch immer einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort.

Unsere Kompetenz im Wohnungsbau reicht von innerstädtischen und gemischt genutzten Projekten bis zu großen stadtteilbezogenen Gebietsentwicklungen. Wir verstehen Wohnungsbau auch als gesellschaftliche Aufgabe. Wohnen soll bezahlbar, nachhaltig und ganzheitlich gedacht sein. Dafür zeichnen wir noch vor dem ersten Plan die Zukunftsvision der Stadt, des Dorfes oder des Viertels. Wir stellen die künftigen Bewohner in den Mittelpunkt und setzen uns mit jedem Aspekt auseinander, der Einfluss auf die Qualität hat. So entsteht zukunftsfähiger Wohnraum. Unser unternehmerisches Handeln ist auf eine partnerschaftliche und nachhaltige Zusammenarbeit mit Kommunen und Vertragspartnern angelegt. Als ein Unternehmen der Rabobank haben wir einen finanzstarken Hintergrund und bieten Städten, Gemeinden, Kunden und Partnern finanzielle Planungssicherheit. Weitere Informationen sind unter [www.bpd.de](http://www.bpd.de) abrufbar.



## Ein sicherer Partner

- Erfahrung aus über 25 erfolgreichen Jahren auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland
- Außerordentliches Know-How durch lokale Marktkennntnisse
- Alles aus einer Hand – vom Kauf bis zur Schlüsselübergabe
- Hohe Qualität, denn langfristige Werte sind Anspruch der BPD
- Finanzstarker Hintergrund



# Ein Projekt von

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
Region Ost  
Petersstraße 1-13 / Aufgang B  
04109 Leipzig

[vertrieb-leipzig@bpd.de](mailto:vertrieb-leipzig@bpd.de)

[www.wohnen-an-der-schmalen-gera.de](http://www.wohnen-an-der-schmalen-gera.de)

## **Haftungsausschluss**

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Prospekt sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Berechnungen. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch dieses Prospekt bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt, im Rahmen des rechtlich zulässigen. Dieses Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.