Erfurt

Idyllisch Wohnen: Exklusives Einfamilienhaus mit Charme, Nebengelass und großzügigem Grundstück

Objektnummer: 23124533a

KAUFPREIS: 649.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 139 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.919 m²

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

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

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	23124533a
Wohnfläche	ca. 139 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 249 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	08.02.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	129.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Grundrisse

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 23124533a - 99094 Erfurt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Einfamilienhaus von 1992 mit 6 Zimmern, 4 Schlafzimmern, einer Wohnfläche von ca. 139 m² und einer großzügigen Gesamtgrundstücksfläche von etwa 1.919 m². Das Anwesen bietet Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere durch einen flexiblen Anbau, der sowohl als zusätzlicher Wohnbereich für eine größere Familie als auch als vermietbare Einheit genutzt werden kann. Hier sind individuelle Wohnkonzepte möglich. Das Haus besticht durch seine hochwertige Bauweise als Weberhaus, das Qualität und modernes Design harmonisch vereint. Das Weberhaus bietet Zugang über zwei Eingänge: Einer befindet sich im massiv gebauten, ebenerdigen Kellergeschoss, während der andere auf der Rückseite direkt ins Obergeschoss führt. Beim Betreten durch diesen Zugang gelangen Sie in den großzügigen Eingangsbereich mit offener Galerie, der eine einladende Atmosphäre schafft. Kellergeschoss: Der massiv gebaute ebenerdige Keller beherbergt den Heizungsraum, einen Wäscheraum und ein großflächiges Büro, das als Arbeits- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Erdgeschoss: Im Erdgeschoss erwartet Sie eine moderne Einbauküche, die bereits im Preis inbegriffen ist. Angrenzend befindet sich das gemütliche Esszimmer, das Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Das Herzstück des Hauses ist das helle Wohnzimmer mit einem einladenden Kamin für behagliche Wärme und eine entspannte Atmosphäre an kühlen Abenden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf einen Balkon mit herrlichem Blick auf die Umgebung, ideal zum Genießen der frischen Luft und der Sonne. Das Erdgeschoss beherbergt außerdem ein Gäste-WC sowie einen vielseitig nutzbaren Raum. Dachgeschoss: Das Dachgeschoss umfasst ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, jedes mit einem eigenen Balkonanschluss. Ein Badezimmer komplettiert diese Etage, ausgestattet mit modernen Sanitäranlagen sowie einer Badewanne oder Dusche. Ein weiteres Highlight auf dem Anwesen ist ein historisches Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900, das einen charmanten Altbaucharakter aufweist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Erdgeschoss umfasst ein ehemaliges Büro, Lager und Werkstatt, ideal für gewerbliche Aktivitäten oder individuelle Umgestaltung. Ein separater Eingang führt ins Dachgeschoss mit drei Zimmern, einem Badezimmer und einer Küche. Ideal für Wohnzwecke bietet es Raum für Familie oder Home Office. Ein zusätzlicher Vorteil ist der unausgebaute Dachboden, der bei Bedarf zu weiterem Wohnraum umgestaltet werden könnte. Der Anbau des Wohn- und Geschäftshauses, sanierungsbedürftig, bietet spannende Möglichkeiten für Renovierungsarbeiten nach individuellen Vorstellungen. Das Gebäude ist bereits an Gas, Strom und Wasser angeschlossen, für einen reibungslosen Anschluss an die notwendigen Versorgungsnetze. Auf dem großzügigen 1.919 m² großen Grundstück ist ausreichend Parkmöglichkeit für den eigenen PKW vorhanden, dank vier Garagen sowie

ausreichend Freifläche. Diese Gelegenheit ist ideal für jene, die das ruhige und charmante Leben schätzen, in einer gut angebundenen Umgebung leben möchten und großzügige Garten- sowie Wohnflächen zu schätzen wissen. Über diesen Link kommen Sie zum 360 Grad Rundgang. https://von-poll.com/tour/erfurt/814b

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Ausstattung und Details

+Baujahr 1992: Einfamilienhaus (Weberhaus)
+6 Zimmer, 4 Schlafzimmer, ca. 139 m² Wohnfläche
+Großzügiges Grundstück: ca. 1.919 m²
+4 Garagen, Balkon, Kamin, Zentralheizung
+Hervorragende Infrastruktur in der Umgebung
+großzügiger Anbau
+Lagerhaus mit ehemaligem Wohn- und Geschäftsbereich
+Lagerfläche, Werkstatt, 4 zusätzliche Zimmer
+Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Hochheim, einem idyllischen Stadtteil im Süden von Erfurt. Hochheim zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Lage aus und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum von Erfurt sowie an die umliegenden Stadtteile. Trotz der ländlichen Atmosphäre ist die Innenstadt von Erfurt nur wenige Kilometer entfernt. Mit dem Auto gelangen Sie in nur etwa 10 Minuten ins Stadtzentrum, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten vorfinden. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem mit Bus oder Straßenbahn ins Stadtzentrum gelangen können. Die Infrastruktur in Hochheim ist ausgezeichnet. In der näheren Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Banken und Schulen. Ebenso befinden sich Kindergärten und Spielplätze in der direkten Umgebung, was Hochheim zu einem idealen Wohnort für Familien macht. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A4 erreichen Sie schnell andere Städte in Thüringen und darüber hinaus. Der Flughafen Erfurt-Weimar ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet regelmäßige nationale und internationale Flugverbindungen. Zusammenfassend bietet die Lage in Hochheim, Erfurt, eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und urbanem Leben. Die ruhige Umgebung, die gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums machen diesen Stadtteil zu einer attraktiven Wohngegend für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler.

Objektnummer: 23124533a - 99094 Erfurt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 129.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23124533a - 99094 Erfurt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7 Erfurt
E-Mail: erfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com