Erfurt

Hochwertiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten inklusive Poolanlage

Objektnummer: 24124526A

KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 162 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 339 m^2

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

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

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	24124526A
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	63.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Grundrisse

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: 24124526A - 99098 Erfurt

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem exklusiven Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1997, das auf einer Grundstücksfläche von ca. 339 m² eine Wohnfläche von etwa 162 m² bietet. Diese Immobilie verspricht höchsten Wohnkomfort und eine gemütliche Atmosphäre für Sie und Ihre Familie.
Das Haus umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der Wintergarten mit seiner Beschattungsanlage lädt zum Verweilen ein und erweitert den Wohnraum zu jeder Jahreszeit. Genießen Sie entspannte Stunden im lichtdurchfluteten Wohnzimmer, welches durch einen einladenden Kamin eine behagliche Atmosphäre schafft.
+++Die Einrichtung sowie Haushaltsgeräte sind im Kaufpreis enthalten+++

Ein Highlight dieses Anwesens ist zweifellos die hochwertige Poolanlage, die zu erfrischenden Baderunden und entspannten Sonnenbädern einlädt.
Zur Bewässerung des Gartens steht ein Tiefbrunnen zur Verfügung, der eine zuverlässige Wasserquelle bietet.

Im Laufe der Jahre wurden umfangreiche Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt, die das Haus in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Im Jahr 2016 wurde die komplette Fassade, der Sockel, der Dachstuhl sowie alle weiteren Holzelemente im Außenbereich professionell renoviert und mit einem zweifachen Anstrich versehen. Ebenfalls 2016 und 2017 wurde die komplette Außenanlage inklusive des Hauseingangs mit einer Granittreppe neu gestaltet und verlegt. Zusätzlich erhielt das Dach im Jahr 2018 eine Reinigung und Versiegelung.
Weitere Verbesserungen umfassen den Bau des Wohnwintergartens im Jahr 2017, die Verschieferung beider Hausseiten mit Echt Schiefer, die Ausstattung der Toreinfahrt mit einem Zweiflügel-Drehtorantrieb im Jahr 2023 sowie die Installation einer maßgefertigten Beschattungsanlage für den Wohnwintergarten und die Gaube im selben Jahr.

Auf dem Grundstück finden sich weitere Highlights wie der imposante Mauerwerk- und Schmiedeeisenzaun.

Raumbeschreibung:

Erdgeschoss:
Küche: offene Küche mit Essbereich
Die Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen.
Wohnzimmer: Zugang zum Wintergarten: Großzügiger, heller Wohnbereich mit gemütlichem französischem Kamin
Ebenfalls besitzt das Wohnzimmer eine maßgefertigte Bar.
Badezimmer: Dusche und Badewanne
Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss:
Zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer
Eines der Schlafzimmer bietet Zugang zum Balkon welcher mit einem Geländer aus Schmiedeeisen versehen ist.
Von einem der beiden Kinderzimmern aus gelangt man über den Treppenaufgang zu dem ausgebauten, beheizten sowie gedämmten ca. 15m² großen Dachboden.
Ob als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder einfach nur als Stauraum - dieser Bereich steht Ihnen für Ihre individuellen Bedürfnisse zur Verfügung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Carport bereit, welche ausreichend Platz bieten und zugleich für zusätzlichen Komfort sorgen.

Dieses Angebot ist besonders für Menschen geeignet, die das ruhige und charmante Leben genießen, in gut angebundener Lage leben möchten sowie hochwertige Immobilien zu schätzen wissen.

Über diesen Link kommen Sie zum 360 Grad Rundgang:
https://von-poll.com/tour/erfurt/iqgg

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Ausstattung und Details

+Exklusives Einfamilienhaus
+Baujahr 1997
+Wohnfläche ca. 162 m², 6 Zimmer, 5 Schlafzimmer
+Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin
+Gepflegtes Grundstück mit ca. 339 m² Fläche
+Hochwertige Poolanlage
+Liebevoll angelegter Garten mit Tiefbrunnen
+Wintergarten mit Beschattungsanlage
+Balkon
+Garage und Carport für Ihren PKW
+Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
+Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Alles zum Standort

Kerspleben ist ein charmanter Ortsteil von Erfurt, der Hauptstadt des Bundeslandes Thüringen. Es liegt nur wenige Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Erfurt und ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie über die Autobahn zu erreichen. Kerspleben zeichnet sich durch seine grünen Wiesen, charmanten Straßen und eine freundliche Nachbarschaft aus.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zur Stadt. Die exzellente Verkehrsanbindung ermöglicht Ihnen zudem eine schnelle Anbindung an die Autobahn sowie den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien mit Kindern ist Kerspleben ein wahrer Traum. In der Umgebung befinden sich mehrere Schulen, Kindergärten und Spielplätze, die eine optimale Bildungs- und Betreuungseinrichtung bieten.

Naturliebhaber kommen in Kerspleben voll auf ihre Kosten. Die umliegende Landschaft lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Genießen Sie die grünen Felder, Wälder und Parks, die direkt vor Ihrer Haustür liegen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Kerspleben eine attraktive Wohnlage ist, die Ruhe und Natur mit der Nähe zur Stadt Erfurt verbindet. Hier erwartet Sie ein modernes Einfamilienhaus, das alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und entspanntes Wohnen bietet.

Objektnummer: 24124526A - 99098 Erfurt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 63.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 24124526A - 99098 Erfurt

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