Erfurt

Neubau in begehrter Lage – Erstklassige Ausstattung + nachhaltige Bauweise in Erfurt-Alach

Objektnummer: 25124507B

KAUFPREIS: 499.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 126 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 334 m²

Objektnummer: 25124507B - 99090 Erfurt

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

Objektnummer: 25124507B - 99090 Erfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	25124507B
Wohnfläche	ca. 126 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

Kaufpreis	499.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25124507B - 99090 Erfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Objektnummer: 25124507B - 99090 Erfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 25124507B - 99090 Erfurt

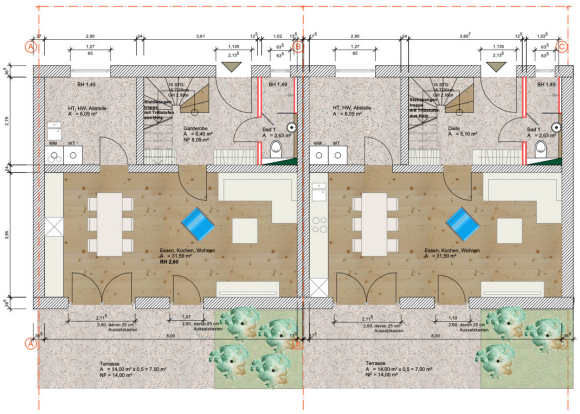
Die Immobilie

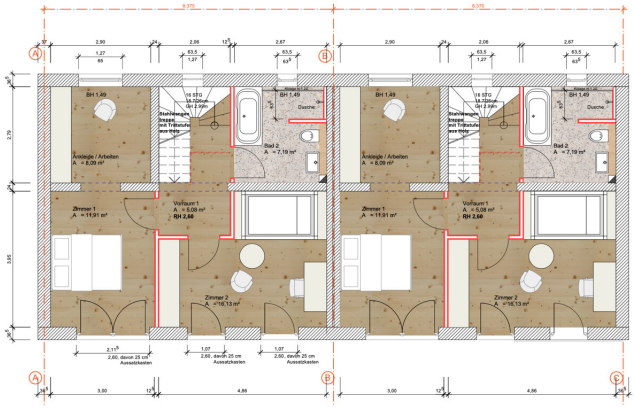
Objektnummer: 25124507B - 99090 Erfurt

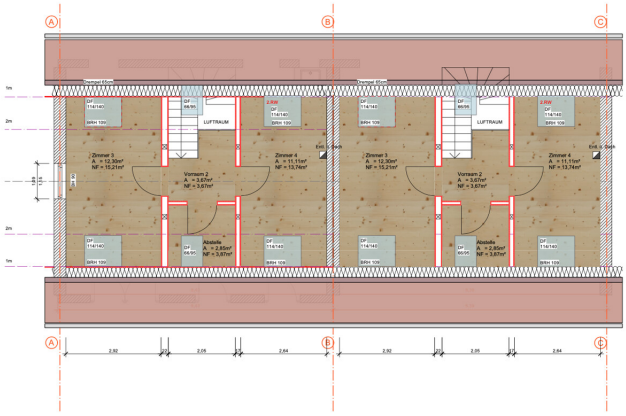
Die Immobilie

Objektnummer: 25124507B - 99090 Erfurt

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: 25124507B - 99090 Erfurt

Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage in Erfurt-Alach entsteht ein modernes Neubauprojekt, das hochwertige Reihenhäuser und Doppelhäuser umfasst. Diese Neubauten bieten nicht nur ein stilvolles und komfortables Zuhause, sondern auch eine nachhaltige Bauweise, die höchsten energetischen Standards entspricht. Die Gebäude zeichnen sich durch eine besonders hohe Bauqualität und durchdachte Ausstattung aus, die Ihnen einen hohen Wohnkomfort bietet.

Die Häuser werden in massiver Bauweise errichtet und entsprechen den neuesten energetischen Standards gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung. Alle Außenwände erhalten einen hochwertigen Außenputz in Silikonharzqualität, während die Innenwände in massivem Mauerwerk oder in Ständerbauweise ausgeführt werden. Die Decken bestehen aus Stahlbeton, was eine hohe Stabilität gewährleistet.

Die Gebäude erfüllen den Standard eines BEG-Effizienzhauses 55 (EE) und bieten Ihnen durch die Beheizung mit einer Luftwärmepumpe eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Heizlösung. Eine Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung in allen Wohneinheiten.

Die Wohneinheiten überzeugen durch durchdachte Raumkonzeptionen, die sich ideal für moderne Lebensansprüche eignen. Große Fensterflächen bieten lichtdurchflutete Räume, während die Wohnflächen großzügig und flexibel gestaltet sind. Je nach Typ gibt es Balkone, Terrassen und Gärten, die den Wohnraum nach außen erweitern und Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bieten.

Die hochwertigen Bodenbeläge aus Feinsteinzeug, speziell in den Fluren, Bädern und Treppenhäusern, garantieren nicht nur Optik, sondern auch Langlebigkeit und pflegeleichte Handhabung. In den Badezimmern und Gäste-WCs kommen edle Fliesen und Natursteinoberflächen zum Einsatz, die den modernen Charakter der Wohnungen unterstreichen.

Die Bäder sind mit modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet, darunter Badewannen oder bodengleiche Duschen, WC-Anlagen sowie Waschbecken von renommierten Marken wie Villeroy & Boch oder Smart.

Die Fassade wird durch ein ansprechendes, modernes Design mit Farbakzenten und großen Fensterelementen geprägt. Im Außenbereich wird der Garten mit einer

hochwertigen Pflasterfläche angelegt, und die Balkone sowie Terrassen sind mit modernen Geländern und praktischen Außensteckdosen ausgestattet.

Überdachte Stellplätze sind optional und können für jeweils 11.500,00?€ erworben werden.

Dieses Neubauprojekt in Erfurt-Alach bietet Ihnen ein modernes, energieeffizientes Zuhause mit einer hochwertigen Ausstattung, das perfekt zu Ihren individuellen Bedürfnissen passt. Genießen Sie den Komfort eines Neubaus, der keine Wünsche offenlässt.

Objektnummer: 25124507B - 99090 Erfurt

Ausstattung und Details

+Neubau-Doppelhaushälften in Erfurt-Alach, massive Bauweise
+Wohnfläche: 126m² nach Wohnflächenverordnung
+Grundstücksfläche: 334m²
+Energiestandard: BEG-Effizienzhaus 55 (EE)
+Nachhaltige Heiztechnik: Luft-Wärmepumpe + Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
+Helle, freundliche Räume durch bodentiefe, 3-fach verglaste Fenster
+Elektrische Rollläden für Komfort und Sicherheit
+Moderne Elektroinstallation mit Multimediavorbereitung
+Stilvolle Bäder mit großformatigen Fliesen
+Eigene Terrasse mit Gartenanteil je Einheit
Außenwasser- und Stromanschluss für jede Haushälfte
+Überdachter Stellplatz – 11.500 € pro Stellplatz
+Ansprechend gestaltete Außenanlagen mit Begrünung und Pflasterwegen
+Ruhige, gewachsene Lage in Alach – zentrumsnah zu Erfurt

Objektnummer: 25124507B - 99090 Erfurt

Alles zum Standort

Der Ortsteil Alach liegt im Westen von Erfurt und gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Die gewachsene Ortschaft bietet ein ruhiges und familienfreundliches Umfeld mit hohem Wohnwert.
Die alltägliche Versorgung ist gesichert: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Erfurter Innenstadt ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
Durch die Nähe zur A71 und A4 ist Alach hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden – ideal auch für Pendler. Gleichzeitig genießt man hier die Ruhe einer ländlich geprägten Umgebung mit viel Natur und kurzen Wegen ins Grüne.
So verbindet Alach die Vorzüge des naturnahen Wohnens mit der Nähe zur Stadt Erfurt – eine perfekte Kombination für Familien, Paare und alle, die modernen Wohnkomfort in attraktiver Lage suchen.

Objektnummer: 25124507B - 99090 Erfurt

Weitere Informationen

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: 25124507B - 99090 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