

Erfurt - Alach

# Erstbezug \* 2-Zimmerwohnung mit Balkon im KfW-55-Effizienzhaus

Objektnummer: 25124507r



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 39,77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25124507r - 99090 Erfurt - Alach**

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

Objektnummer: 25124507r - 99090 Erfurt - Alach

## Auf einen Blick

|              |                                       |             |   |
|--------------|---------------------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25124507r                             | Kaufpreis   | 195.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 39,77 m <sup>2</sup>              | Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Etage        | 1                                     | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 2                                     | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 1                                     | Nutzfläche  | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer   | 1                                     | Ausstattung | Balkon  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 11500<br>EUR (Verkauf) |             |   |

**Objektnummer: 25124507r - 99090 Erfurt - Alach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung

Luft/Wasser-  
Wärmepumpe

Objektnummer: 25124507r - 99090 Erfurt - Alach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124507r - 99090 Erfurt - Alach

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

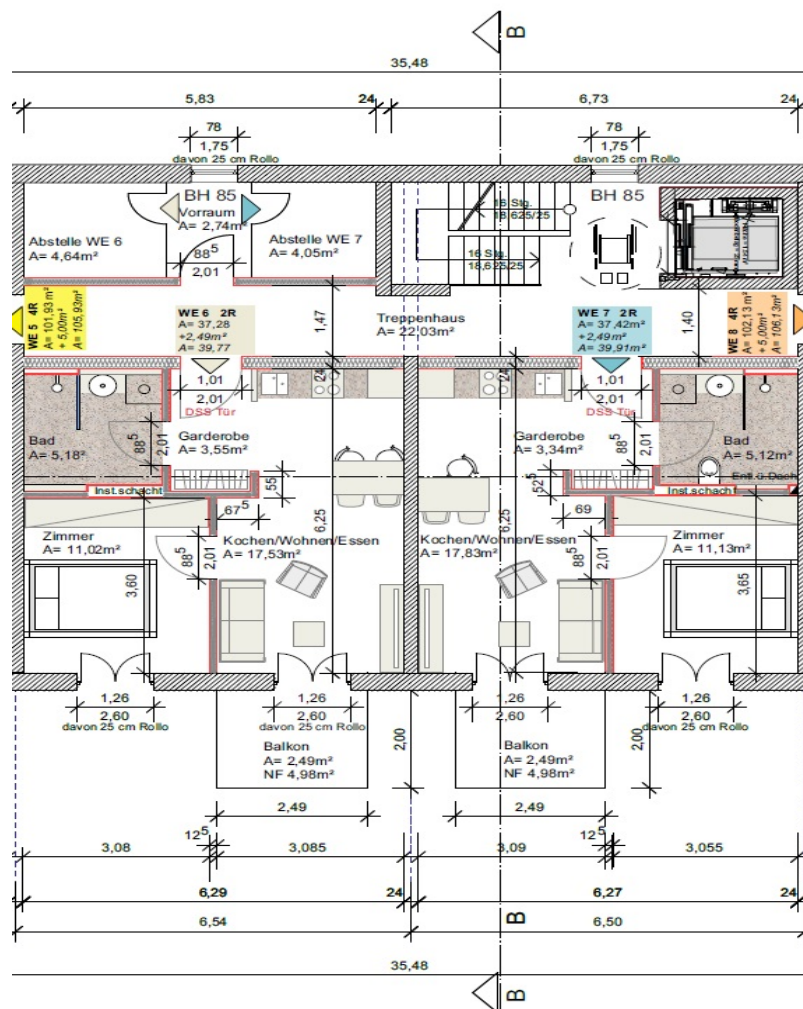


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25124507r - 99090 Erfurt - Alach

## 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: 25124507r - 99090 Erfurt - Alach**

## Ein erster Eindruck

*\*Wohnen mit Komfort, Qualität und Nachhaltigkeit\**

In einem hochwertig projektierten Neubau nach KfW-55-Standard entsteht diese attraktive Etagenwohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz und durchdachter Ausstattung verbindet.

Die 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein offenes Wohnkonzept und eine hochwertige technische Ausstattung. Der Zugang zum Balkon mit knapp 5 m<sup>2</sup> Fläche erweitert den Wohnraum ins Freie. Das Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche und den Waschmaschinenanschluss. Für ausreichend Stauraum sorgt die Abstellkammer außerhalb der Wohnung.

Im Rahmen der Bemusterung haben Sie die Möglichkeit, Ausstattung und Materialien nach Ihren persönlichen Vorstellungen auszuwählen. Ein Stellplatz kann optional für 11.500 € erworben werden.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, erreichen Sie uns am besten über das Kontaktformular oder telefonisch unter 0361 60139090.

**Objektnummer: 25124507r - 99090 Erfurt - Alach**

## Ausstattung und Details

- + Haus projektiert (KfW 55-Standard)
- + 1. Obergeschosswohnung
- + Balkon in Südausrichtung
- + energieeffiziente Luft-Wärmepumpe
- + Fußbodenheizung
- + Videogegensprechanlage
- + elektrische Rollläden
- + 3-fach verglaste Kunststofffenster
- + Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + Abstellkammer außerhalb der Wohnung
- + Stellplatz à 11.500€
- + Bemusterung möglich
- + Zahlung nach MaBV
- + Baustart nach 80% Verkauf

**Objektnummer: 25124507r - 99090 Erfurt - Alach**

## 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: 25124507r - 99090 Erfurt - Alach**

## 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 vorbehalten 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: 25124507r - 99090 Erfurt - Alach**

## 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](mailto:erfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)