

Erfurt

# Doppelhaushälfte in A-Lage von Erfurt – stilvoll wohnen mit zahlreichen Extras

*Objektnummer: 26124559B*



**KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 583 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26124559B                 |
| Wohnfläche   | ca. 128 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2006                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 629.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

**Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 86.29 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 20.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2006              |

Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



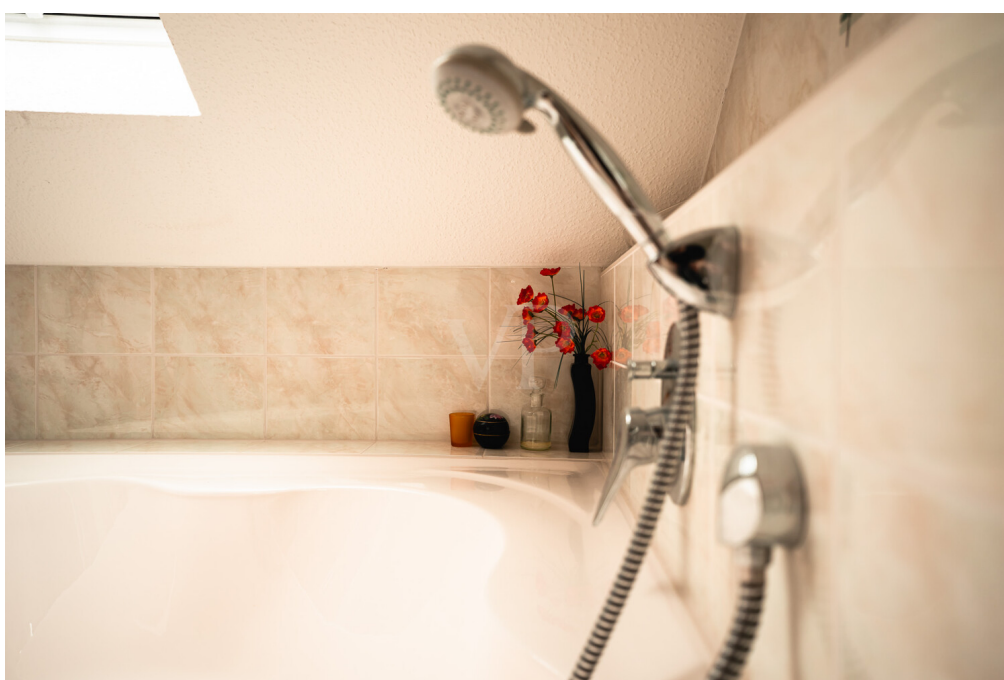
Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



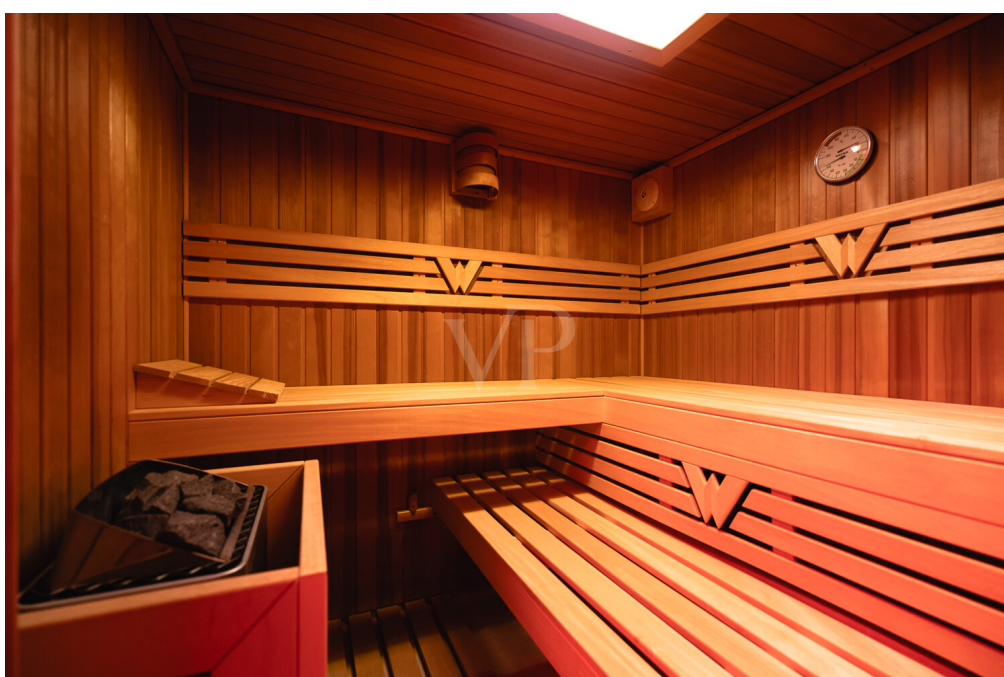
Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweit VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

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

Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt

# Grundrisse



Grundriss, 1. OG



Grundriss, 2. OG



Grundriss, nicht maßstabes

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: 26124559B - 99092 Erfurt**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2006 vereint ruhiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Wohnlagen Erfurts. Die Immobilie wurde von den Eigentümern kontinuierlich gepflegt und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das sofort bezogen werden kann und höchsten Wohnkomfort bietet.

Auf einer Wohnfläche von ca. 128m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten im Homeoffice. Im Erdgeschoss sorgt eine durchgängig verlegte Fußbodenheizung in allen Räumen für ein angenehmes und gleichmäßiges Wohnklima. Im Dachgeschoss ist das Badezimmer ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort.

Das Herzstück des Hauses bildet der Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Kamin, der besonders an kühleren Tagen für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Direkt angrenzend befindet sich der lichtdurchflutete Wintergarten, der den Wohnraum ideal erweitert und mit zwei elektrischen Markisen auch an sonnigen Tagen einen angenehmen Aufenthalt ermöglicht.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Ein besonderes Plus ist der vollständig unterkellerte Bereich, der zu Wohnzwecken ausgebaut wurde und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob Hobbyraum, Fitnessbereich, Gästezimmer oder Homeoffice – hier stehen Ihnen zusätzliche, flexibel nutzbare Flächen zur Verfügung. Für entspannte Stunden in den eigenen vier Wänden sorgt zudem die hauseigene Wille Sauna mit nordischer Fichte, welche ebenfalls im Kaufpreis enthalten ist.

Auch im Schlafbereich wurde auf höchsten Komfort geachtet: Das Schlafzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet und bietet insbesondere in den Sommermonaten angenehme Temperaturen für einen erholsamen Schlaf.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Das ca. 583 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde liebevoll angelegt und bietet mit seinem Fischteich, dem Gewächshaus sowie der automatischen Gartenbewässerungsanlage ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber. Eine 5.000-Liter-Zisterne sowie ein ca. 25 Meter tiefer Brunnen ermöglichen eine

**nachhaltige und kosteneffiziente Bewässerung des Gartens.**

**Alle Fenster sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet und sorgen für zusätzlichen Komfort sowie einen optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung. Eine Tiefgarage rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**Die hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten sowie einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Erfurter Stadtzentrum macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für alle, die exklusives Wohnen in einer der gefragtesten Lagen der Landeshauptstadt suchen.**

**Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang:  
<https://von-poll.com/tour/erfurt/1FYP>**

**Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt**

## Ausstattung und Details

- +Doppelhaushälfte in A-Lage Erfurts
- +Baujahr 2006
- +ca. 128m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC
- +Fußbodenheizung (EG komplett + Badezimmer DG)
- +Klimaanlage im Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 583m<sup>2</sup> Fläche
- +voll unterkellert (ausgebaut zu Wohnzwecken)
- +Alle Fenster mit elektrischen Außenjalousien
- +Sauna
- +Gas Zentralheizung
- +Tiefgarage
- +Top Infrastruktur in der Umgebung
- +Gemütliche Atmosphäre (Wohnzimmer mit Kamin + angrenzendem Wintergarten)
- +Wintergarten mit zwei elektrischen Markisen
- +Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- +Bewässerungsanlage für den Garten
- +Fischteich im Hintergarten
- +Zisterne 5000L + 25 Meter tiefen Brunnen
- +Gewächshaus 1,8mx3m
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt**

## Alles zum Standort

Die Brühlervorstadt zählt zu den begehrtesten und attraktivsten Wohnlagen in Erfurt. Nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt, verbindet dieses charmante Viertel urbanes Leben mit ruhigem, grünem Wohnflair.

Geprägt von stilvollen Altbauten, modernen Stadtvillen und gepflegten Parkanlagen bietet die Brühlervorstadt ein hochwertiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Der nahegelegene Egapark und der Luisenpark laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein, während Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen zum Verweilen einladen.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu den Universitäten und wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, während Berufstätige die schnelle Erreichbarkeit von Behörden, Büros und medizinischen Einrichtungen schätzen.

Die Brühlervorstadt ist damit eine der gefragtesten Adressen in Erfurt – ideal für alle, die urbanes Leben in ruhiger und stilvoller Atmosphäre genießen möchten.

**Objektnummer: 26124559B - 99092 Erfurt**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26124559B - 99092 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](mailto:erfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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