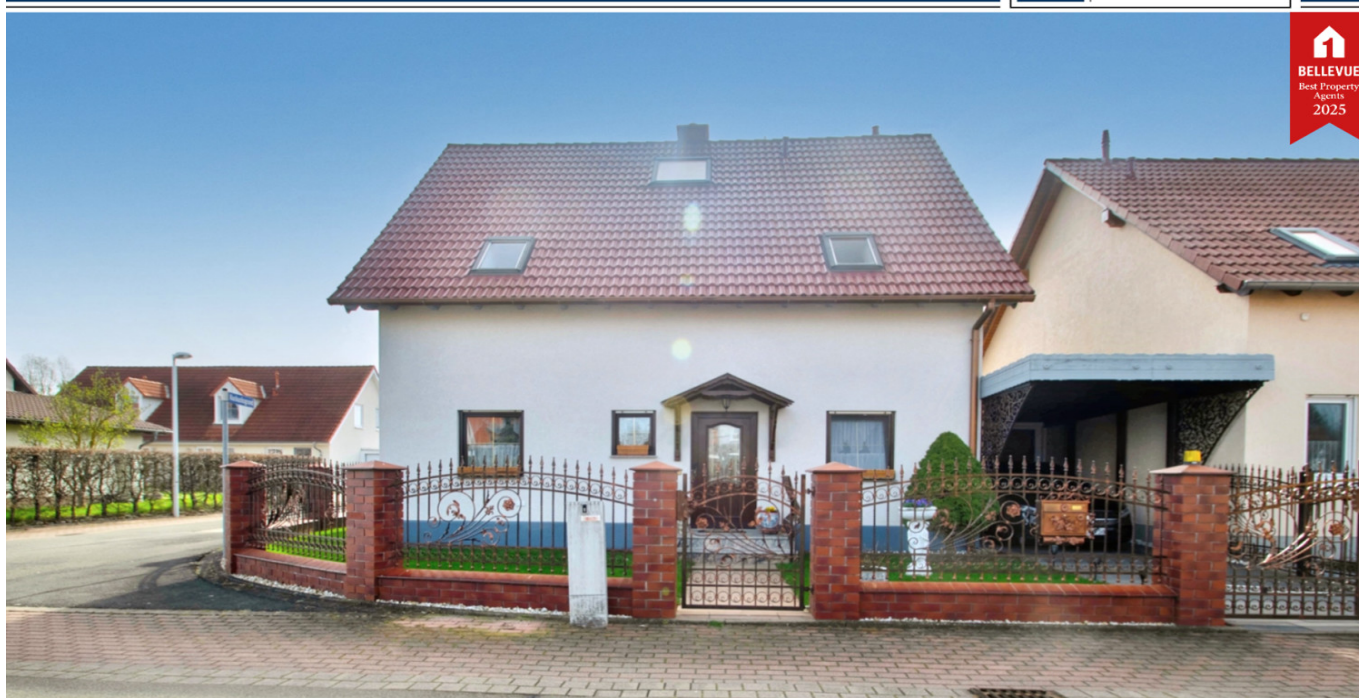


Erfurt

High-quality detached house with a fantastic garden including a swimming pool

Property ID: 24124526A



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 339 m²

Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

At a glance

Property ID	24124526A
Living Space	ca. 162 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	63.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.05.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

The property

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL
IMMOBILIEN

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



VON POLL
FINANCE

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



www.von-poll.com

Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

A first impression

Welcome to your new home, an exclusive detached house built in 1997, offering approximately 162 m² of living space on a plot of about 339 m². This property promises the highest level of comfort and a cozy atmosphere for you and your family. The house comprises a total of 6 rooms, including 5 bedrooms, providing ample space for individual design options. The conservatory with its sunshade invites you to relax and extends the living space in every season. Enjoy relaxing hours in the light-filled living room, where an inviting fireplace creates a comfortable atmosphere. +++Furnishings and household appliances are included in the purchase price+++ A highlight of this property is undoubtedly the high-quality swimming pool, perfect for refreshing swims and relaxing sunbathing. A deep well provides a reliable water source for garden irrigation. Over the years, extensive modernizations and renovations have been carried out, bringing the house up to date. In 2016, the entire facade, the base, the roof truss, and all other exterior wooden elements were professionally renovated and given two coats of paint. Also in 2016 and 2017, the entire outdoor area, including the front entrance, was redesigned and relaid with a granite staircase. Additionally, the roof was cleaned and sealed in 2018. Further improvements include the construction of the conservatory in 2017, the cladding of both sides of the house with genuine slate, the installation of a double-leaf swing gate operator at the driveway in 2023, and the installation of a custom-made shading system for the conservatory and dormer window in the same year. The property also features other highlights such as the impressive brick and wrought-iron fence. Room description: Ground floor: Kitchen: open-plan kitchen with dining area. The fitted kitchen is included in the purchase price. Living room: Access to the conservatory: Spacious, bright living area with a cozy French fireplace. The living room also features a custom-made bar. Bathroom: Shower and bathtub. Utility room. Attic: Two children's rooms, bedroom, guest room. One of the bedrooms offers access to the balcony, which has a wrought-iron railing. From one of the two children's rooms, the staircase leads to the converted, heated, and insulated attic of approximately 15 m². Whether as an additional bedroom, office, or simply for storage – this area is available to suit your individual needs. A garage and a carport are available for your vehicles, offering ample space and added convenience. This property is particularly suitable for those who enjoy a peaceful and charming lifestyle, wish to live in a well-connected location, and appreciate high-quality real estate. Click this link for a 360-degree tour: <https://von-poll.com/tour/erfurt/iqgg>

Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

Details of amenities

- +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

Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

All about the location

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.

Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

Other information

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 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.

Property ID: 24124526A - 99098 Erfurt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com