Erfurt

# Modernes Haus mit neuester Wärmepumpentechnik & liebevoll gestaltetem Außenbereich

***Property ID: 25124542***

**PURCHASE PRICE:** 580.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 118 $m^2$ • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 524 $m^2$

**Property ID: 25124542 - 99099 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: 25124542 - 99099 Erfurt**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25124542 |
| Living Space | ca. 118 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2008 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 580.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2021 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Prefabricated components |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 26.07.2035 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 26.80 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| Year of construction according to energy certificate | 2008 |

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# The property

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# The property

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# The property

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# The property

Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt

# The property

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# The property

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# The property

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# The property

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# The property

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# The property

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

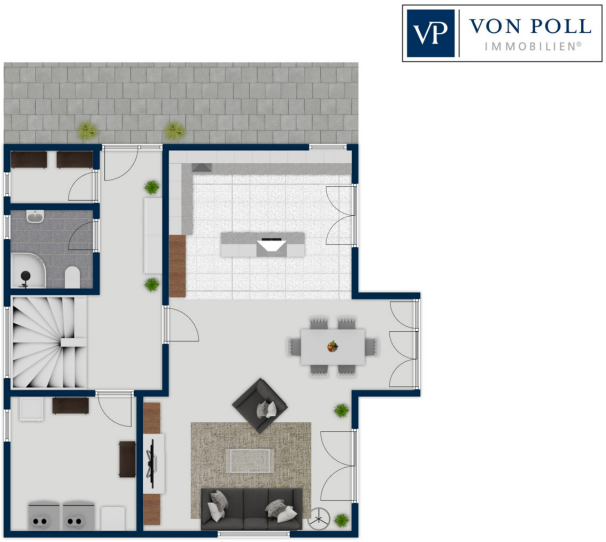
# The property

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# The property

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# Floor plans



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: 25124542 - 99099 Erfurt**

# A first impression

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses charmante Einfamilienhaus (Fertigteilhaus) empfängt Sie mit einer warmen, einladenden Atmosphäre und bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Familienleben wünschen. Bereits beim Betreten spüren Sie: Hier trifft hochwertige Ausstattung auf durchdachtes Wohnkonzept – ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Erbaut im Jahr 2008, präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaik, Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie einer integrierten Lüftungsanlage – perfekte Voraussetzungen für ein gesundes und energieeffizientes Wohnklima.

Mit ca. 118?m² Wohnfläche bietet das Haus großzügigen Raum für Ihre Wohnträume. Besonders hervorzuheben ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit seiner offenen Gestaltung und den großen Fensterfronten eine herrlich gemütliche Atmosphäre schafft. Die hochwertige, luxuriöse Einbauküche aus dem Jahr 2021 ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch ein funktionales Herzstück für Genuss und Geselligkeit.

Das rund 524?m² große Grundstück präsentiert sich als liebevoll angelegte Wohlfühloase. Der gepflegte Garten lädt mit seiner harmonischen Gestaltung zum Entspannen und Genießen ein. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die dank einer praktischen Überdachung optimal vor Witterungseinflüssen geschützt ist. So bietet sie zu jeder Jahreszeit und bei nahezu jedem Wetter einen idealen Platz, um die Ruhe des Gartens zu genießen. Es ist zu erwähnen, dass die Überdachung auch drei separate Markisen zur Beschattung bietet. Ob entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Grillabende – hier ist Raum für Ihre persönliche Auszeit.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab. Die gute Infrastruktur der Umgebung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und einer idealen Verkehrsanbindung macht dieses Zuhause auch im Alltag besonders attraktiv.

Das Vertragsobjekt wird ab 01.08.2026 Bezugsfertig.

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang der Immobilie:

https://von-poll.com/tour/erfurt/Wt7q

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# Details of amenities

+Hochwertiges Einfamilienhaus (Fertigteilhaus)
+Baujahr 2008
+Luft- Wasser Wärmepumpe
+ca. 118 m² Wohnfläche
+4 Zimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
+Gepflegtes Grundstück mit ca. 524m² Fläche
+Garage + Außenstellplatz
+Fußbodenheizung im gesamtem Haus
+Gute Infrastruktur in der Umgebung
+Photovoltaik
+Lüftungsanlage
+Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer)
+Luxuriöse Küche aus 2021
+Gepflegter Garten
+Terrasse
+Massiver Schuppen im Garten
+Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# All about the location

Die Märchensiedlung in Erfurt zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der thüringischen Landeshauptstadt. Geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, grünen Vorgärten und einer familienfreundlichen Umgebung bietet dieses Wohngebiet ein hohes Maß an Lebensqualität. Ruhig und naturnah gelegen, überzeugt die Siedlung durch ihre charmante Atmosphäre und die gute Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Erfurter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die Nähe zu Naherholungsgebieten, wie dem Steigerwald oder dem Südpark, macht die Lage zusätzlich attraktiv für Spaziergänger, Sportbegeisterte und Familien. Insgesamt verbindet die Märchensiedlung eine idyllische Wohnlage mit urbaner Infrastruktur – ideal für alle, die ruhig und dennoch stadtnah wohnen möchten.

**Property ID: 25124542 - 99099 Erfurt**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 26.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**Property ID: 25124542 - 99099 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