

Erfurt

# Dream home in a prime location - Stylish semi-detached house with views of the Steigerwald

Property ID: 25124590H



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

**PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 510 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25124590H - 99094 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: 25124590H - 99094 Erfurt

## At a glance

Property ID	25124590H
Living Space	ca. 169 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1996
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	111.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021



Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## The property





Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## The property



Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## The property





Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## The property





Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## The property



Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## The property





Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## The property





Property ID: 25124590H - 99094 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](http://www.von-poll.com/erfurt)



Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Profitieren Sie als Erstkäufer von  
einer Förderung bis maximal  
20.000€ für selbstgenutzten  
Wohnraum in Thüringen.  
Für weitere Informationen  
sprechen Sie uns gern an!

**T: 0361 - 60 13 90 90**

Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

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



Property ID: 25124590H - 99094 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: 25124590H - 99094 Erfurt

## A first impression

Located in a prime location in Erfurt, this stylish semi-detached house is a true gem for discerning buyers. Built in 1996, the house has been continuously renovated and modernized and is in excellent condition. With approximately 169 m<sup>2</sup> of living space spread across 7 rooms – including 5 bedrooms – it offers ample room for families, couples needing extra space, or discerning owner-occupiers. A particular highlight is the spacious, light-filled living room, whose open-plan design and floor-to-ceiling windows create a particularly cozy and inviting atmosphere. The windows are equipped with a sunshade system. Two modern bathrooms, a finished attic, and an integrated sauna in the basement provide additional comfort. The house also features a fully finished basement, offering further living and storage space. A total of six additional rooms are available there for flexible use and individual design. Heating is provided by a modern gas central heating system installed in 2021. This system is complemented by a combination of underfloor heating and traditional radiators, ensuring a comfortable indoor climate year-round. The well-maintained property encompasses approximately 510 m<sup>2</sup> and boasts an attractively landscaped garden, an inviting terrace, and two balconies perfect for relaxation. According to the declaration of division, the property is shared with the adjacent semi-detached house according to co-ownership shares. Part of the rear garden – including the clothesline behind the garage – is jointly owned. However, a clear separation of the property lines is possible by agreement with the owners. The total plot for the two semi-detached houses (house numbers A and B) comprises 1,036 m<sup>2</sup> and is divided according to the co-ownership shares. The offer is rounded off by convenient garage parking spaces and an additional open space for your car, as well as excellent infrastructure: shopping facilities, schools, kindergartens, and public transport are all within easy reach – urban living in a peaceful setting! The following link will take you to a 360-degree virtual tour of the property: <https://von-poll.com/tour/erfurt/XVf5>

Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## Details of amenities

- +Einfamilienhaus in A-Lage von Erfurt
- +Doppelhaushälfte
- +Baujahr 1996
- +kontinuierlich saniert und modernisiert
- +Gaszentralheizung aus 2021
- +Fußbodenheizung + Heizkörper
- +ca. 169m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmer 5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 510m<sup>2</sup> Fläche
- +Doppelgarage
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer)
- +Voll Unterkellert
- +Ausgebauter Dachboden
- +Sauna
- +Balkone
- +Gepflegter Garten
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor



Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## All about the location

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Hochheim, einem idyllischen Stadtteil im Süden von Erfurt. Hochheim zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Lage aus und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum von Erfurt sowie an die umliegenden Stadtteile.

Trotz der ländlichen Atmosphäre ist die Innenstadt von Erfurt nur wenige Kilometer entfernt. Mit dem Auto gelangen Sie in nur etwa 10 Minuten ins Stadtzentrum, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten vorfinden. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem mit Bus oder Straßenbahn ins Stadtzentrum gelangen können.

Die Infrastruktur in Hochheim ist ausgezeichnet. In der näheren Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Banken und Schulen. Ebenso befinden sich Kindergärten und Spielplätze in der direkten Umgebung, was Hochheim zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A4 erreichen Sie schnell andere Städte in Thüringen und darüber hinaus. Der Flughafen Erfurt-Weimar ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet regelmäßige nationale und internationale Flugverbindungen.

Zusammenfassend bietet die Lage in Hochheim, Erfurt, eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und urbanem Leben. Die ruhige Umgebung, die gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums machen diesen Stadtteil zu einer attraktiven Wohngegend für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler.

Property ID: 25124590H - 99094 Erfurt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25124590H - 99094 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](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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