

Erfurt

Exklusives Einfamilienhaus mit gehobenem Standard, großzügigem Wohnambiente und separatem Gästehaus

Property ID: 26124503V



PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 209 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.250 m²

Property ID: 26124503V - 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: 26124503V - 99098 Erfurt

At a glance

Property ID	26124503V
Living Space	ca. 209 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1935
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	899.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	31.08.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	74.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



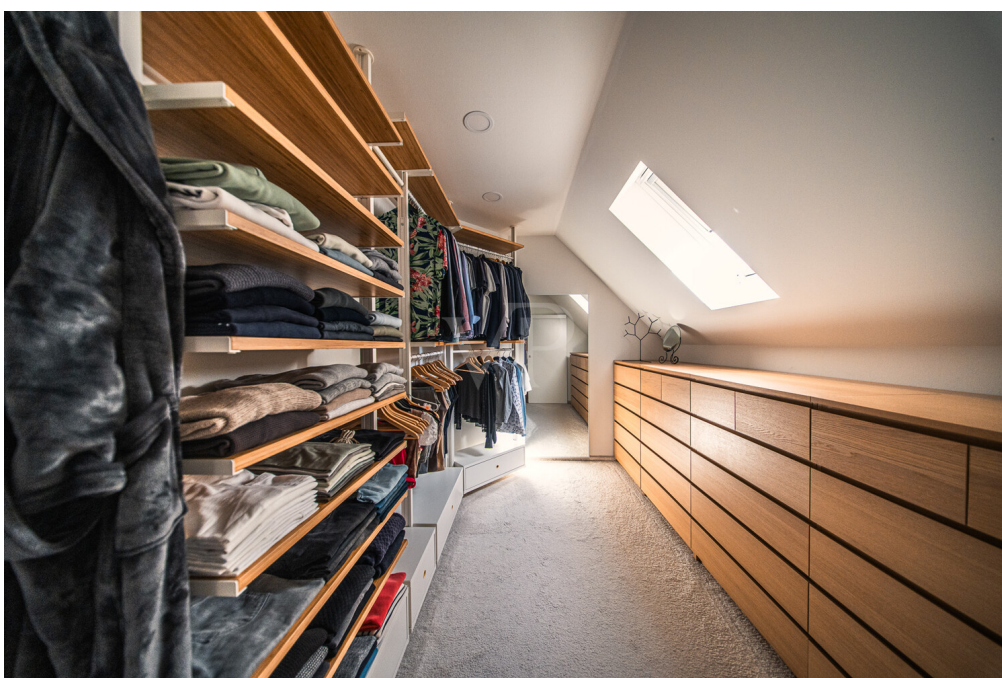
Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 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



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

The property



Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

Floor plans





Diagramm: nicht maßstabes

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: 26124503V - 99098 Erfurt

A first impression

Dieses besondere Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 verbindet den Charme eines klassischen Wohnhauses mit modernem Wohnkomfort. Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 2016 bis 2017 wurde die Immobilie technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Auf ca. 209 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Das ca. 1.250 m² große Grundstück bietet großzügige Außenflächen, viel Privatsphäre und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Wohnbereich mit Kamin und die offen gestaltete Küche bilden den Mittelpunkt des Hauses. Eiche-Echtholzparkett, überwiegend Vollholztüren und großzügige Glasausschnitte schaffen eine hochwertige und helle Wohnatmosphäre. Die Einbauküche aus dem Jahr 2017 ist im Kaufpreis enthalten. Hier finden Sie eine fest verbaute Tafelwasserzapfanlage. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie eine moderne Smart-Home-Steuerung von Busch-Jaeger sorgen für zusätzlichen Komfort. Auch Heizung, Jalousien, Überwachungskameras und weitere Sicherheitssysteme lassen sich komfortabel steuern.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine freistehende Badewanne. Eine praktische Wäscherutsche erleichtert den Alltag. Das Schlafzimmer im Obergeschoss wird durch einen angrenzenden, begehbaren Ankleidebereich ergänzt.

Besonders attraktiv ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss. Auf ca. 70 m² besteht die Möglichkeit, zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche zu schaffen. Die notwendigen Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Ein weiteres Highlight ist das separat zugängliche Gästehaus mit Wohnzimmer (Küche), Schlafzimmer, Badezimmer und Hobby- bzw. Partyraum. Durch die flexible Raumaufteilung eignet es sich ebenso als Büro, Praxis, Atelier, Werkstatt oder Lager.

Der gepflegte Außenbereich wurde zwischen 2018 und 2021 kontinuierlich aufgewertet. Die Rasenflächen werden automatisch bewässert, ein ca. 15 Meter tiefer Brunnen bietet eine zusätzliche Wasserversorgung. Mehrere Freistellplätze stehen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Auch technisch wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Die Trinkwasserleitung wurde 2008 erneuert, 2012 erfolgte der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz. Die Kernsanierung des Wohnhauses wurde 2016 bis 2017 durchgeführt. 2017 folgten der Anschluss an das öffentliche Gasnetz sowie die unterirdische Verlegung der Elektro- und Telekommunikationsleitungen.

Die Kombination aus historischem Charakter, umfassender Modernisierung, hochwertiger Ausstattung, moderner Haustechnik, großzügigem Grundstück, separatem Gästehaus und attraktiver Ausbaureserve macht dieses Anwesen zu einem außergewöhnlichen und vielseitig nutzbaren Zuhause.

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang:

<https://von-poll.com/tour/erfurt/08DS>

Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

Details of amenities

- +Hochwertiges Einfamilienhaus, Baujahr 1935
- +Kernsanierung von 2016 bis 2017
- +ca. 209 m² Wohnfläche mit insgesamt 5 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 1.250 m² Fläche
- +Gardena-Bewässerungssystem
- +Brunnen 15 Meter
- +Gästehaus mit Wohnzimmer (Küche), Schlafzimmer, Badezimmer sowie Hobby-/Partyraum
- +Frestellplätze für mehrere PKW
- +Luxuriöse Einbauküche, im Kaufpreis enthalten
- +Tafelwasserzapfanlage in Küche fest verbaut
- +Hochwertige Ausstattung & Komfort
- +Fußbodenheizung EG
- +Smart-Home-Steuerung
- +Alarmanlage
- +Video-Wechselsprechanlage
- +Gegensprechanlage auf jeder Etage
- +Praktische Wäscherutsche
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

All about the location

Das Objekt befindet sich in Vieselbach, einem beliebten und gewachsenen Ortsteil im Osten der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt. Der Stadtteil verbindet die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer sehr guten Anbindung an die Erfurter Innenstadt und das regionale Verkehrsnetz.

Vieselbach bietet eine angenehme Wohnqualität mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem familienfreundlichen Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Gleichzeitig laden die umliegenden Felder und Grünflächen zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien ein.

Durch die gute Verkehrsanbindung ist sowohl die Erfurter Innenstadt als auch das Umland bequem erreichbar. Der Bahnhof Vieselbach bietet zudem eine attraktive Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse bestehen gute Verbindungen in Richtung Weimar, Jena und weitere Städte der Region.

Erfurt-Vieselbach steht damit für eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit – eine attraktive Wohnlage insbesondere für Familien und Menschen, die großzügiges Wohnen mit den Vorzügen einer stadtnahen Umgebung verbinden möchten.

Property ID: 26124503V - 99098 Erfurt

Other information

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: 26124503V - 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