

Erfurt

Exklusives Wohnen in Top Lage von Erfurt - Hochwertiges Einfamilienhaus in Traumwohnlage

Número de propiedad: 25124513



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 387 m²

Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

De un vistazo

Número de propiedad	25124513
Superficie habitable	ca. 160 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	11.05.2031
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	25.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

La propiedad



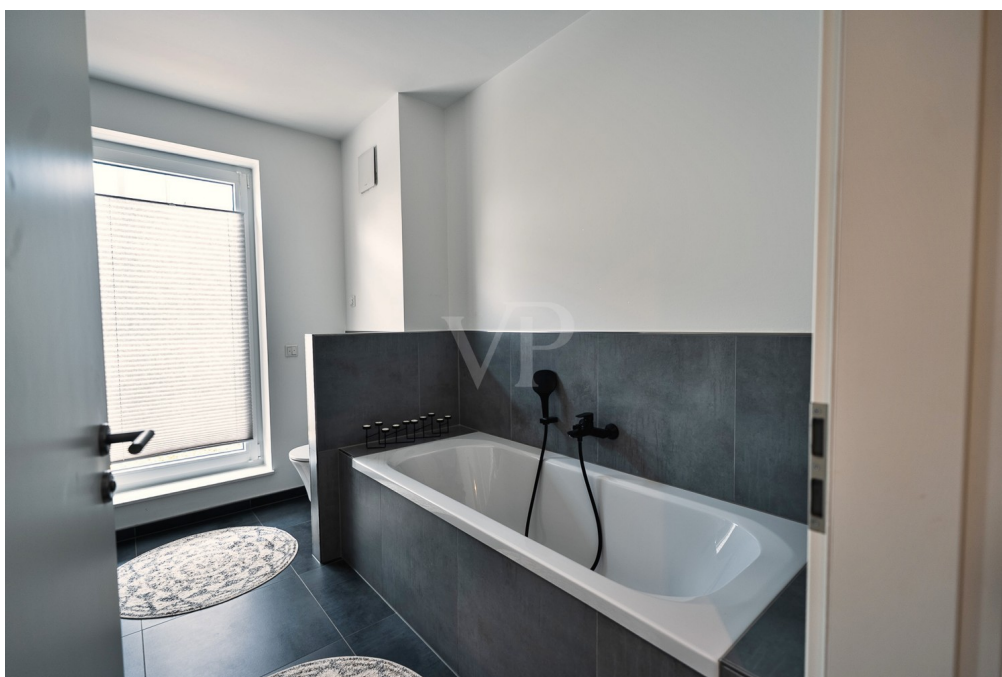
Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

La propiedad



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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

Una primera impresión

Dieses stilvolle Einfamilienhaus befindet sich in absoluter A-Lage im beliebten Stadtteil Brühlervorstadt – einer der gefragtesten Wohngegenden Erfurts. Die im Jahr 2021 erbaute Immobilie bietet rund 160 m² Wohnfläche und steht auf einem gepflegten Grundstück mit ca. 387 m². Das Haus vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik zu einem rundum stimmigen Wohnkonzept.

Der großzügige und durchdachte Grundriss mit 5 Zimmern darunter 4 Schlafzimmer schafft ein offenes Raumgefühl und bietet gleichzeitig ideale Rückzugsorte für die ganze Familie. Die eleganten Fliesen und das hochwertige Parkett im Haus tragen zu einem modernen und geschmackvollen Wohnambiente bei. In den Badezimmern unterstreichen maßgefertigte Bad-Konsolen sowie elegant in die Wand integrierte Ablagen für Waschutensilien das klare und funktionale Gestaltungskonzept. Bodengleiche Duschen bieten nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern fügen sich auch harmonisch in das durchdachte Design ein.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt eine moderne Wärmepumpe. Deren Außeneinheit ist platzsparend und auf dem Dach im Außenbereich installiert, wodurch weder Bewohner noch Anwohner beeinträchtigt oder gestört werden und ein optimaler Wärmeaustausch gewährleistet ist. In Kombination mit einer Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie dreifach verglasten Kunststofffenstern entspricht das Gebäude den aktuellen Energiestandards und garantiert niedrige Betriebskosten.

Ein besonderes Highlight ist die offen gestaltete, hochwertige Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Ausgestattet mit modernen Markengeräten bietet sie ideale Bedingungen für anspruchsvolle Hobbyköche. Ergänzt wird sie durch großzügige Stauraumlösungen und eine praktischen, direkt angrenzende Abstellkammer in Nähe des Essbereichs.

Komfort und Sicherheit werden ebenfalls großgeschrieben: Auf jeder Etage befindet sich eine Gegensprechanlage, die den Alltag erleichtert. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Garagenstellplatz sowie Freiplatz für bis zu 4 Fahrzeuge.

Erwähnenswert ist außerdem, dass bereits ein Fallrohr für die mögliche Nachrüstung einer Photovoltaikanlage installiert wurde.

Zudem wurde in der Garage ein Anschluss für eine potenzielle Wallbox vorbereitet.

Die ausgezeichnete Infrastruktur rundet das Angebot ab: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der Nahverkehr sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Erfurter Altstadt, zu Parks und Kulturangeboten sowie die gute Anbindung an Autobahn und Flughafen machen das Objekt besonders attraktiv.

Dieses hochwertige Stadthaus vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität – eine seltene Gelegenheit in einem der schönsten Viertel Erfurts.

Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

Detalles de los servicios

- +Hochwertiges Einfamilienhaus in A-Lage von Erfurt
- +Baujahr 2021
- +Luft-Wasser Wärmepumpe
- +ca. 160m² Wohnfläche, 5 Zimmer 4 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 387m² Fläche
- +Garagenstellplatz
- +Fußbodenheizung im gesamten Haus
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Luxuriöse Küche (im Kaufpreis enthalten)
- +Gegensprechanlage auf jeder Etage
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2031.

Endenergiebedarf beträgt 25.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

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 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.

Número de propiedad: 25124513 - 99092 Erfurt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com