

Erfurt

## Atractiva casa con dependencias versátiles: tranquila y cerca de la naturaleza.

**Número de propiedad: 25124539**



**PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.560 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25124539 - 99094 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: 25124539 - 99094 Erfurt

## De un vistazo

Número de propiedad	25124539
Superficie habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	459.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	100.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.02.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2020

Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad



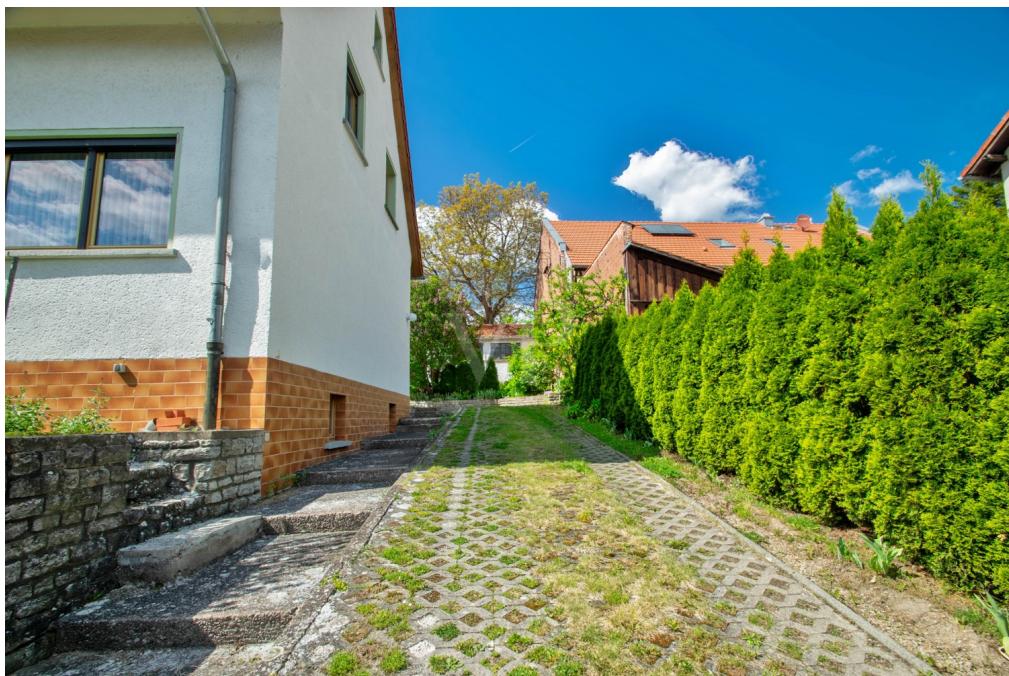
Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad



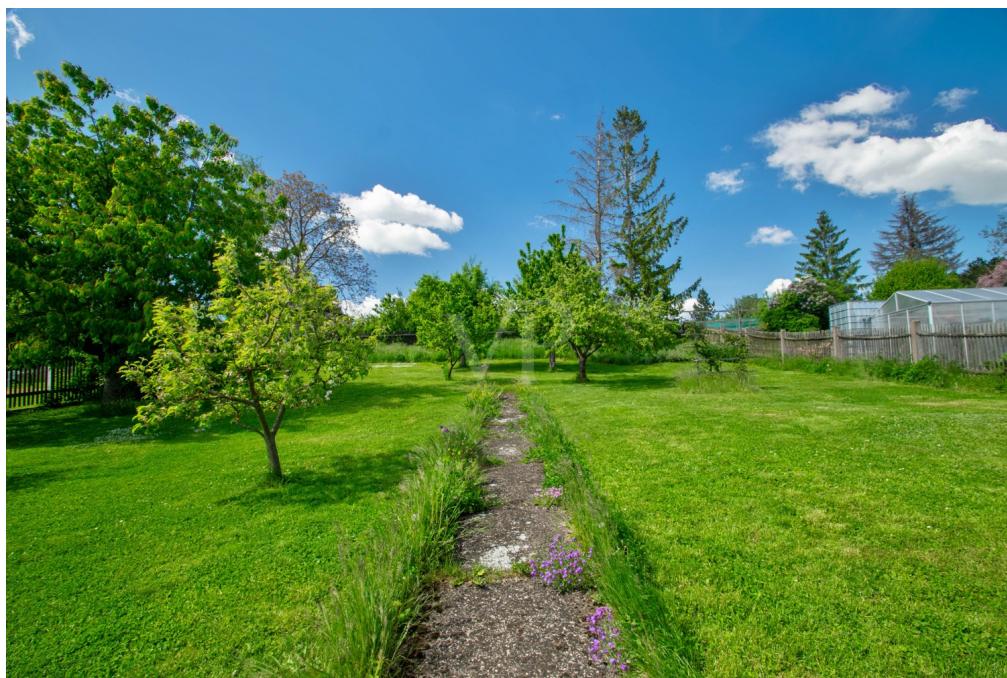
Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad



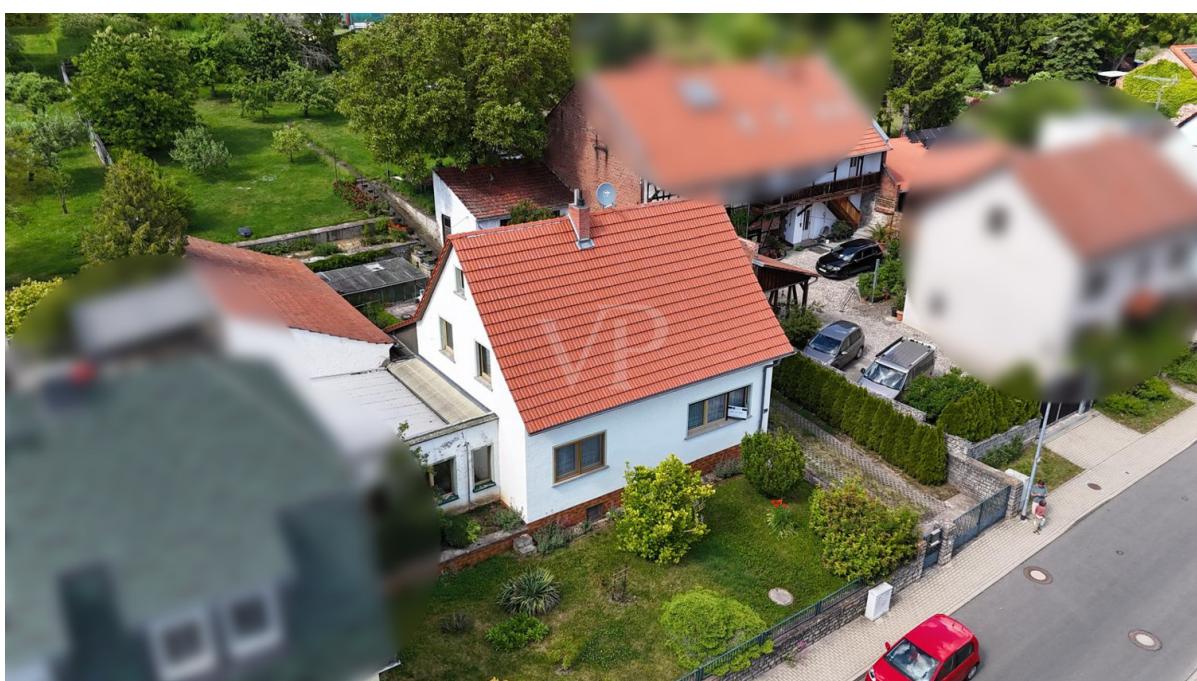
Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad



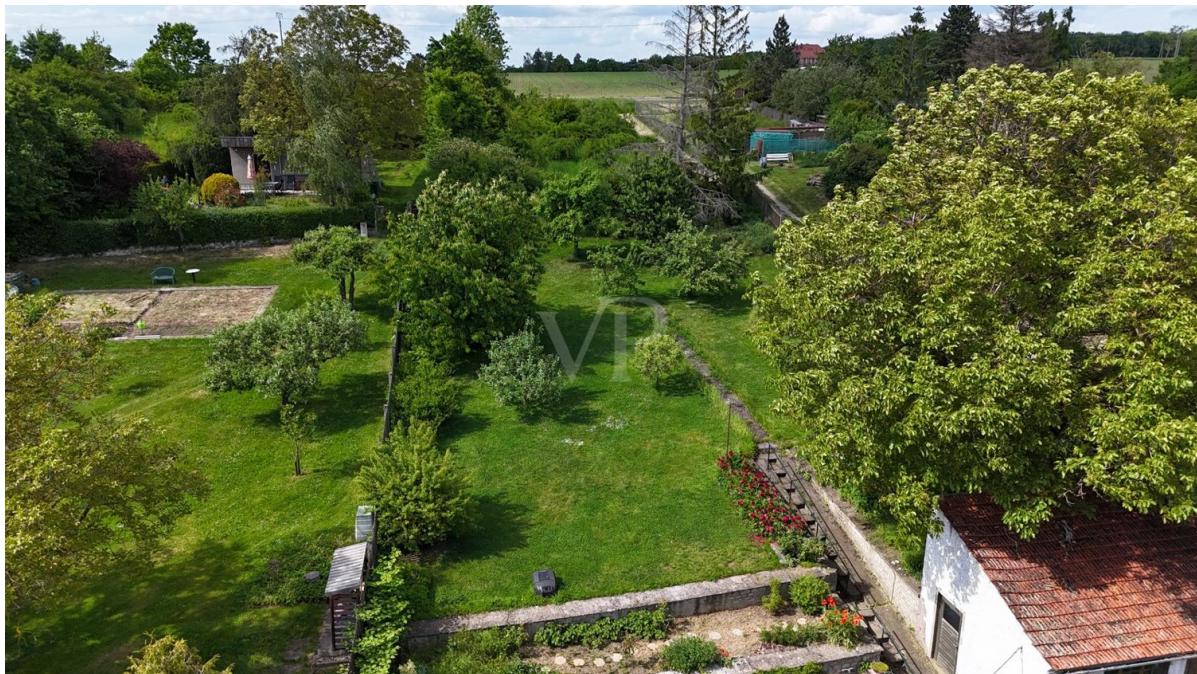
Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad

VP VON POLL FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



VP VON POLL IMMOBILIEN

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)



Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## La propiedad

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP 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)

Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## Planos de planta

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 25124539 - 99094 Erfurt

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1975, ofrece aproximadamente 115 m<sup>2</sup> de espacio habitable, lo que le ofrece un amplio potencial para hacer realidad sus sueños de vida individual. Las amplias habitaciones y el cuidado terreno de aproximadamente 1560 m<sup>2</sup> crean las condiciones ideales para incorporar su estilo personal. La propiedad actualmente incluye un garaje y una plaza de aparcamiento abierta adicional. La casa cuenta con un sistema de calefacción central de gas instalado en 2020. La casa se distribuye en varias plantas y ofrece una distribución bien diseñada. La planta superior consta de tres cómodos dormitorios y un baño. La planta baja incluye una cocina, un segundo baño y un amplio salón con comedor contiguo. Ambos baños han sido renovados y se encuentran en perfecto estado. El ático ofrece potencial para una reforma. El tejado se renovó por completo a principios de la década de 2000. El sótano está completamente terminado y ofrece una variedad de usos posibles. El sótano también incluye un lavadero, la sala de calderas y dos habitaciones flexibles adicionales. El acceso directo desde el jardín completa el conjunto. La excelente ubicación cuenta con una infraestructura excepcional y está a poca distancia de todos los servicios esenciales. Una propiedad ideal para los amantes de las casas clásicas que desean crear un espacio único con dedicación y creatividad. Visite el siguiente enlace para un recorrido virtual de 360 grados: <https://von-poll.com/tour/erfurt/k7xX>

Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## Detalles de los servicios

- +Einfamilienhaus mit Nebengelassen in naturnaher Lage
- +Baujahr 1975
- +ca. 115m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, 4 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 1560m<sup>2</sup> Fläche
- +1x Garage + Freiplätze für Ihr PKW
- +Gas-Zentralheizung (2020)
- +sanierte Badezimmer (2x)
- +Dacherneuerung (ca.2001)
- +Werkstatt
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## Todo sobre la ubicación

Möbisburg-Rhoda ist ein idyllischer Stadtteil von Erfurt, der sich durch seine ländliche Ruhe und naturnahe Lage auszeichnet. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südlichen Stadtrands bietet die Gegend eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und entspanntem Leben im Grünen.

Dieser charmante Stadtteil zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung aus: Die Erfurter Innenstadt ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Zudem sind die Autobahnen A4 und A71 schnell zu erreichen, was Möbisburg-Rhoda ideal für Berufspendler macht.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Ob Wanderungen oder Radtouren entlang der Gera oder ein Besuch der nahegelegenen Naherholungsgebiete – hier kommen Naturliebhaber voll auf ihre Kosten. Historische Bauwerke, wie die St.-Laurentius-Kirche, verleihen dem Viertel zusätzlichen Charme und zeugen von einer reichen Geschichte.

Familienfreundlichkeit wird in Möbisburg-Rhoda großgeschrieben. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sorgen die ruhigen Straßen und das dörfliche Ambiente für eine hohe Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld.

Kurzum: Möbisburg-Rhoda verbindet die Vorzüge des Lebens in der Natur mit der Nähe zur pulsierenden Landeshauptstadt Erfurt und ist damit ein begehrter Wohnort für Jung und Alt.

Número de propiedad: 25124539 - 99094 Erfurt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 100.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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 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.

Número de propiedad: 25124539 - 99094 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](mailto:erfurt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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