

Erfurt

Casa de ensueño en una ubicación privilegiada: elegante casa adosada con vistas al Steigerwald

Número de propiedad: 25124590H



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 169 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 510 m²

Número de propiedad: 25124590H - 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: 25124590H - 99094 Erfurt

De un vistazo

Número de propiedad	25124590H
Superficie habitable	ca. 169 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	650.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25124590H - 99094 Erfurt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	111.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25124590H - 99094 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124590H - 99094 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124590H - 99094 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124590H - 99094 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124590H - 99094 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124590H - 99094 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124590H - 99094 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 25124590H - 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



Número de propiedad: 25124590H - 99094 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: 25124590H - 99094 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: 25124590H - 99094 Erfurt

Una primera impresión

Ubicada en una ubicación privilegiada de Erfurt, esta elegante casa adosada es una verdadera joya para compradores exigentes. Construida en 1996, la casa ha sido continuamente renovada y modernizada y se encuentra en excelentes condiciones. Con aproximadamente 169 m² de espacio habitable distribuidos en 7 habitaciones, incluyendo 5 dormitorios, ofrece amplio espacio para familias, parejas que necesitan espacio adicional o propietarios exigentes. Destaca especialmente el amplio y luminoso salón, cuyo diseño diáfano y sus ventanales de suelo a techo crean un ambiente especialmente acogedor. Las ventanas están equipadas con un sistema de parasol. Dos modernos baños, un ático terminado y una sauna integrada en el sótano proporcionan mayor comodidad. La casa también cuenta con un sótano completamente terminado, que ofrece más espacio habitable y de almacenamiento. Un total de seis habitaciones adicionales están disponibles para un uso flexible y un diseño personalizado. La calefacción es mediante un moderno sistema central de gas instalado en 2021. Este sistema se complementa con una combinación de suelo radiante y radiadores tradicionales, lo que garantiza un clima interior confortable durante todo el año. La propiedad, bien cuidada, abarca aproximadamente 510 m² y cuenta con un atractivo jardín, una acogedora terraza y dos balcones ideales para relajarse. Según la declaración de división, la propiedad se comparte con la casa adosada adyacente según la copropiedad. Parte del jardín trasero, incluido el tendedero detrás del garaje, es de propiedad conjunta. Sin embargo, es posible una clara separación de los límites de la propiedad mediante acuerdo con los propietarios. La parcela total para las dos casas adosadas (casas A y B) comprende 1.036 m² y se divide según la copropiedad. La oferta se completa con cómodas plazas de garaje y un espacio abierto adicional para su coche, así como con excelentes infraestructuras: tiendas, escuelas, guarderías y transporte público a poca distancia: ¡vida urbana en un entorno tranquilo! El siguiente enlace le llevará a una visita virtual de 360 grados de la propiedad: <https://von-poll.com/tour/erfurt/XVf5>

Número de propiedad: 25124590H - 99094 Erfurt

Detalles de los servicios

- +Einfamilienhaus in A-Lage von Erfurt
- +Doppelhaushälfte
- +Baujahr 1996
- +kontinuierlich saniert und modernisiert
- +Gaszentralheizung aus 2021
- +Fußbodenheizung + Heizkörper
- +ca. 169m² Wohnfläche, 7 Zimmer 5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 510m² 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

Número de propiedad: 25124590H - 99094 Erfurt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25124590H - 99094 Erfurt

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 111.90 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25124590H - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com