

Erfurt

# Stilvoll saniertes Einfamilienhaus – Ruhe, Komfort und Fernblick vereint

*Número de propiedad: 26124513*



PRECIO DE COMPRA: 569.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 197 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 311 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26124513 - 99090 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: 26124513 - 99090 Erfurt

## De un vistazo

Número de propiedad	26124513
Superficie habitable	ca. 197 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	569.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	129.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.06.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propiedad



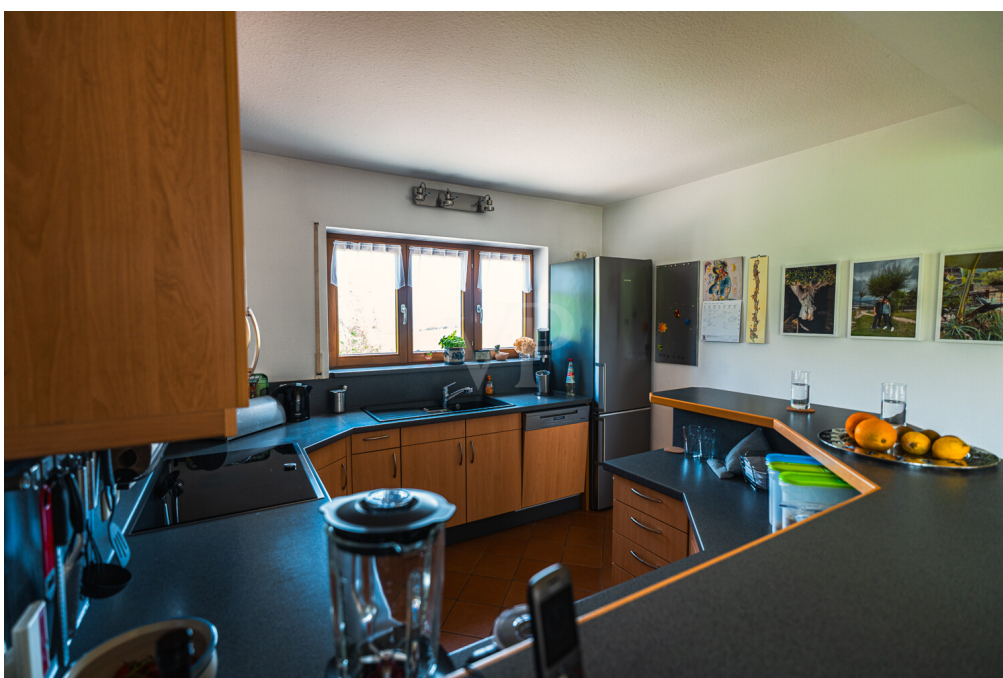
Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propiedad



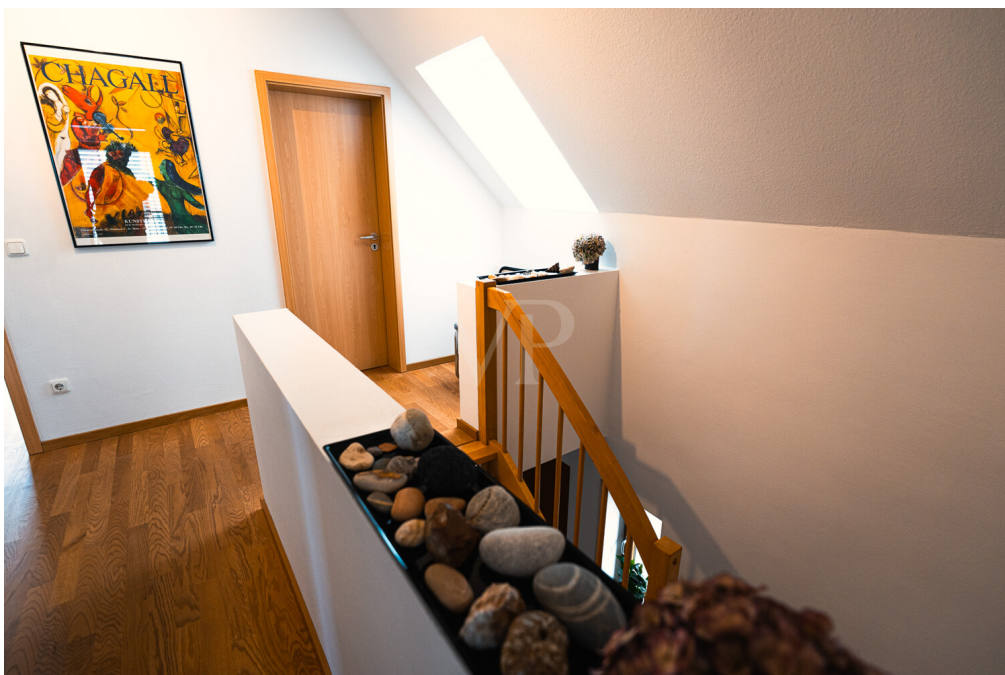
Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propiedad



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

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: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

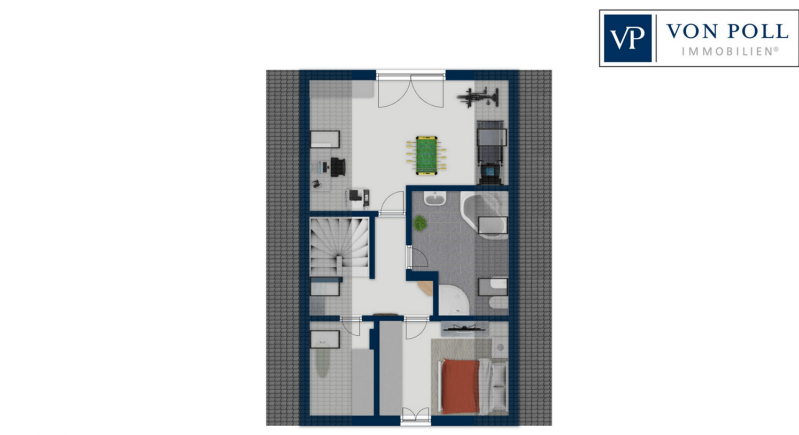
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 26124513 - 99090 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: 26124513 - 99090 Erfurt**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 überzeugt durch seine ruhige Lage, einen schönen Weitblick sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Immobilie wurde kontinuierlich saniert und modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Auf einer Wohnfläche von ca. 197 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Herzstück des Hauses ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit gemütlichem Kaminofen, das gemeinsam mit der offenen Küche und dem angrenzenden Balkon einen einladenden Lebensmittelpunkt für die ganze Familie bildet. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizungen in den Badezimmern sowie in der Küche. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2024.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Ein Teil des Kellergeschosses wurde wohnlich ausgebaut und bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen. Hier befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer, wodurch sich der Bereich ideal als Gäste-, Hobby- oder Rückzugsbereich eignet.

Das ca. 311 m<sup>2</sup> große Grundstück ist gepflegt angelegt und verfügt über einen ansprechenden Außenbereich. Ein Garagenstellplatz ergänzt das attraktive Angebot. Für die Zufahrt zum Grundstück besteht ein eingetragenes Wegerecht.

Insgesamt handelt es sich um ein laufend modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, wohnlich ausgebautem Kellergeschoss, gepflegtem Außenbereich und attraktiver Wohnlage – ideal für Familien oder alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang:  
<https://von-poll.com/tour/erfurt/J5r3>

**Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt**

## **Detalles de los servicios**

- +Einfamilienhaus mit Weitblick
- +Ruhige Umgebung
- +Baujahr 1994
- +Kontinuierlich saniert und modernisiert
- +ca. 197m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 311m<sup>2</sup> Fläche
- +Garagenstellplatz
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminofen, offener Küche + Balkon)
- +Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- +Eingetragenes Wegerecht für die Einfahrt
- +Fußbodenheizung in den Bädern + Küche
- +Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2024
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt**

## **Todo sobre la ubicación**

**Der Erfurter Ortsteil Salomonsborn befindet sich in attraktiver Höhenlage im Nordwesten der Thüringer Landeshauptstadt und zählt zu den begehrten Wohnlagen für alle, die naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten. Der charmante Ortsteil überzeugt durch seinen dörflichen Charakter, eine ruhige Wohnatmosphäre sowie einen beeindruckenden Ausblick über Erfurt und das Thüringer Becken.**

**Umgeben von weitläufigen Feldern, Obstbaumwiesen und Spazierwegen bietet Salomonsborn einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende schätzen die grüne Umgebung ebenso wie das lebendige Gemeinschaftsleben des traditionsreichen Ortsteils. Die historische Ortsmitte mit der denkmalgeschützten St.-Dionysius-Kirche verleiht dem Ort einen besonderen Charme.**

**Trotz der idyllischen Lage profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung. Die Erfurter Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die nahegelegene A71 sowie die Bundesstraße B4 bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Auch der Flughafen Erfurt-Weimar befindet sich nur wenige Kilometer entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Stadtbuslinie 90.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den benachbarten Ortsteilen sowie im Stadtgebiet von Erfurt und sind bequem erreichbar. Damit verbindet Salomonsborn die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.**

**Fazit: Salomonsborn bietet eine seltene Kombination aus ländlicher Idylle, naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt – ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen.**

**Número de propiedad: 26124513 - 99090 Erfurt**

## Otros datos

**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: 26124513 - 99090 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](http://www.von-poll.com)**