

Straußfurt

Wohnen am See in Straußfurt – Einfamilienhaus mit Kamin und Sauna in ruhiger Lage!

CODE DU BIEN: 25478203www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 245.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108,89 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 587 m²

CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25478203
Surface habitable	ca. 108,89 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	245.900 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 96 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	09.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	102.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



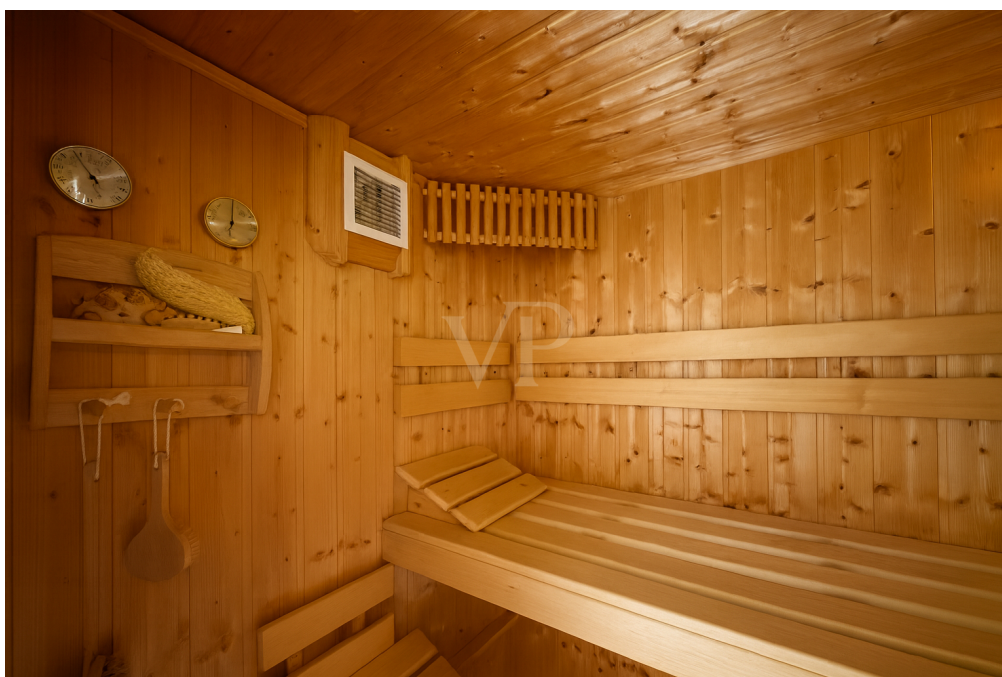
CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



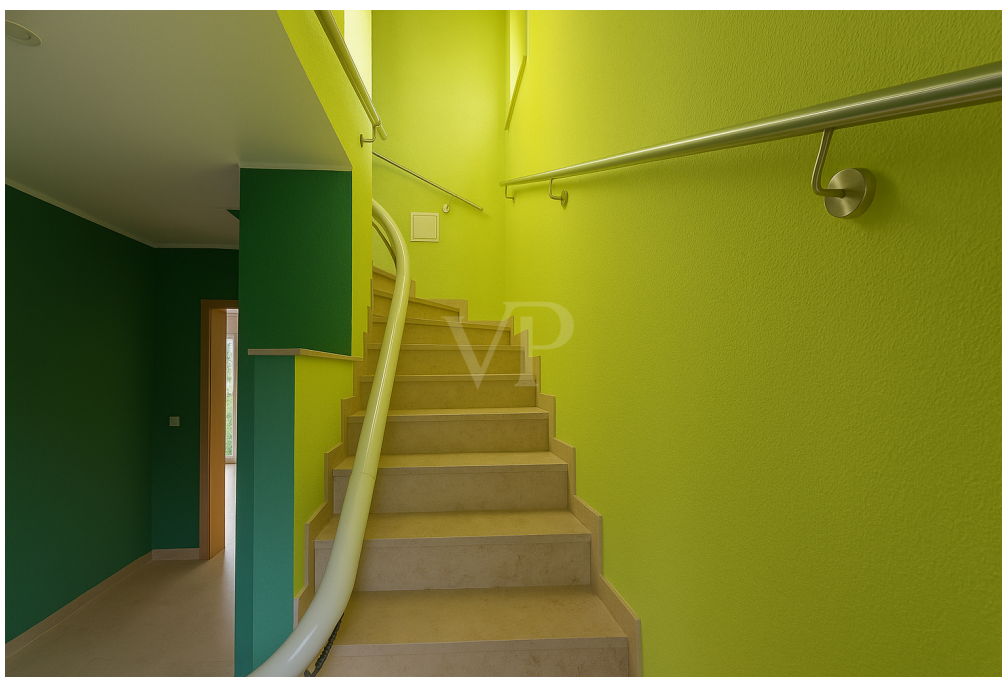
CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



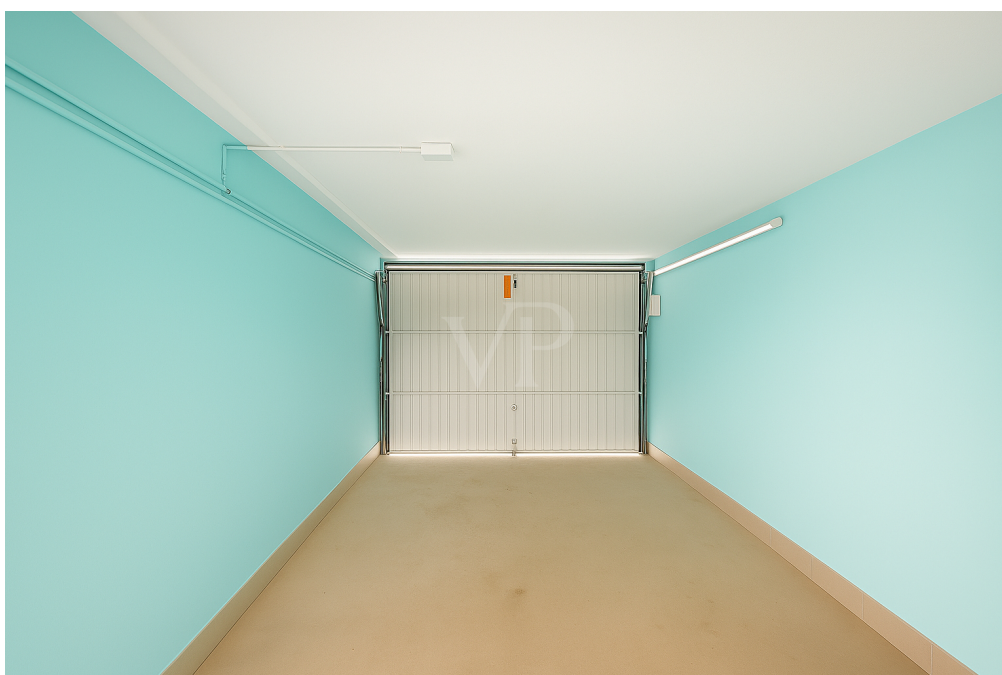
CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

La propriété

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

VP VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren
Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und
Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-
zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen
Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE ERFURT | BENJAMIN JESCH
BENJAMIN.JESCH@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0162 - 62 457 42



www.vp-finance.de

www.von-poll.com

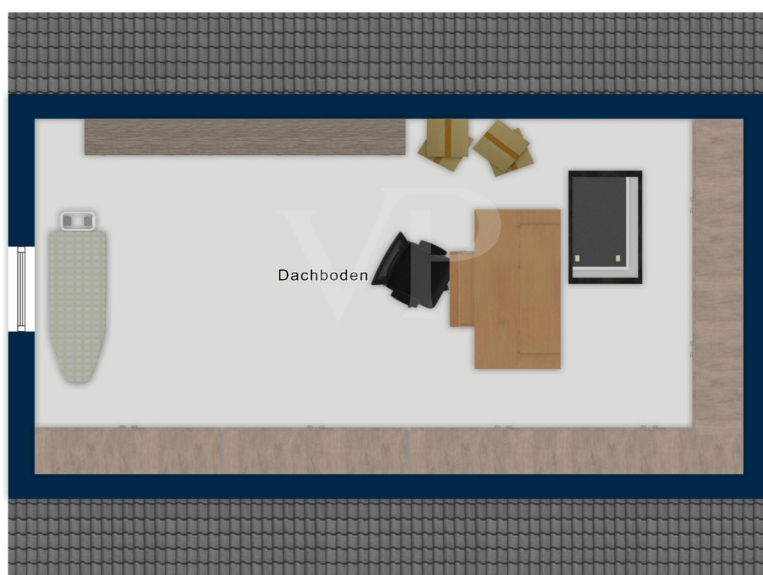
CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

Une première impression

Dieses attraktive Einfamilienhaus in massiver Bauweise bietet ca. 108?m² Wohnfläche auf einem ca. 587?m² großen Grundstück im beliebten Wohngebiet „Am Staudamm“ in Straußfurt. Die ruhige Südhanglage, die Nähe zum See und weitläufige Spazierwege machen es ideal für Familien, Paare, Homeoffice-Nutzer und Naturliebhaber.

Im Erdgeschoss überzeugt der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offenem Küchenkonzept, Natursteinboden aus pflegeleichtem Jura-Marmor und angenehmer Fußbodenheizung. Ein Kamin sorgt für gemütliche Stunden. Von hier gelangt man direkt auf die Terrasse und in den großen Garten. Die Terrasse verfügt über elektrische Rollläden für Sonnenschutz und Komfort. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC mit zusätzlichem Waschmaschinenanschluss, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein Vorratsraum.

Das Obergeschoss umfasst zwei helle Schlafzimmer mit Zugang zu einem gemeinsamen Balkon sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Eckbadewanne, separater Dusche und raumhoch gefliesten Wänden ausgestattet. Fenster in allen Sanitärräumen sorgen für natürliches Licht und ein angenehmes Raumklima.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter, rund 47?m² große Dachboden, der über das Arbeitszimmer zugänglich ist. Er bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Hobbyraum bis zum zusätzlichen Schlafzimmer. Das versiegelte Dach schützt dauerhaft vor Witterungseinflüssen.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage, derzeit unterteilt in Garage und Werkstatt, inklusive Kalt- und Abwasseranschlüssen. Eine integrierte Sauna mit Dusche bietet zusätzlichen Erholungswert. Die Gartenpflege wird durch eine Ringbewässerungsanlage, die an einen eigenen Brunnen angeschlossen ist, deutlich erleichtert. Das gesamte Grundstück ist mit einem 80?cm hohen Maschendrahtzaun eingezäunt und verfügt über eine separate Zauntür. Neben der angelegten Fläche bietet das Grundstück auch eine gepflegte Wiese.

Technisch ist das Haus gut ausgestattet: Die zentrale Gastherme wurde 2024 erneuert, im Schlafzimmer sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen. Isolierverglaste Fenster und Türen mit Jalousien, Dreh-Kipp-Beschlägen und elektrischen Rollläden bieten modernen Wohnkomfort. Die Haustür besteht aus Kunststoff mit Sicherheitsglas,

die Heizraumentür ist feuerhemmend ausgeführt.

Für das Grundstück besteht ein Erbbaurechtsvertrag mit der Kirchenkammer. Der Erbbauzins beträgt derzeit ca. 450,00 € pro Jahr. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt 54 Jahre. Damit ergibt sich eine attraktive Alternative zum klassischen Grundstückskauf mit klaren finanziellen Vorteilen.

Hier geht es zum virtuellen Rundgang:

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

CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

Détails des commodités

ca. 108 m² Wohnfläche
ca. 587 m² Grundstücksfläche
ca. 47?m² ausgebauter Dachboden
2 Schlafzimmer mit Balkonzugang
Arbeitszimmer mit Zugang zum Dachboden
Offener Küchenbereich mit Einbauküche
Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
Gäste-WC mit Waschmaschinenanschlüssen
Hauswirtschaftsraum & Abstellraum
Kamin
Fußbodenheizung
Terrasse
Balkon
Garten mit Ringbewässerung & Brunnen
Grundstück eingezäunt mit Zauntür
Garage & Werkstatt
Sauna mit Dusche und Anschluss
Klimaanlage
Jalousien und elektrische Rollläden
Modernisierte Heizungsanlage (2024)

CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand von Straußfurt, gelegen in einer ruhigen und naturnahen Südhanglage mit herrlichem Blick auf den nahegelegenen Straußfurter See und die umliegende Landschaft. Diese idyllische Lage bietet Erholung, Komfort und hohe Lebensqualität.

Trotz der ländlichen Ruhe profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule sowie ärztliche Versorgung sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Familien sind zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in wenigen Minuten erreichbar, was das Freizeitangebot besonders attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und der Bahnhof Straußfurt sind fußläufig erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen nach Erfurt, Sömmerda und Sondershausen. Über die nahegelegene Bundesstraße B4 und die Autobahnen A71 sowie A4 erreichen Sie Erfurt in etwa 25 Minuten und Sömmerda in rund 15 Minuten – ideal für Pendler und alle, die Wert auf kurze Wege legen.

Das gastronomische Angebot mit gemütlichen Restaurants und Cafés rundet das Wohnumfeld ab und sorgt für ein angenehmes Miteinander in der Gemeinde. Straußfurt verbindet auf ideale Weise ländliche Idylle mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und sehr guten Verkehrsanbindungen – ein attraktiver Standort für ein harmonisches und aktives Leben.

CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25478203 - 99634 Straußfurt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Hellmuth

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 90 90
E-Mail: commercial.erfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com