

Erfurt

# Immeuble neuf dans un quartier calme – Prestations haut de gamme + construction durable à Erfurt-Alach

**CODE DU BIEN: 25124507A**



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

**PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 359 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25124507A - 99090 Erfurt**

- 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: 25124507A - 99090 Erfurt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25124507A	Prix d'achat	499.000 EUR
Surface habitable	ca. 126 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Salles de bains	2		

**CODE DU BIEN: 25124507A - 99090 Erfurt**

## Informations énergétiques

Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25124507A - 99090 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124507A - 99090 Erfurt

## La propriété

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)

Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODE DU BIEN: 25124507A - 99090 Erfurt**

## La propriété



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**

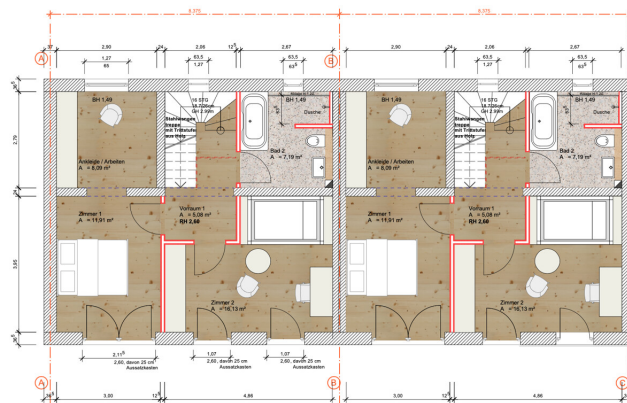
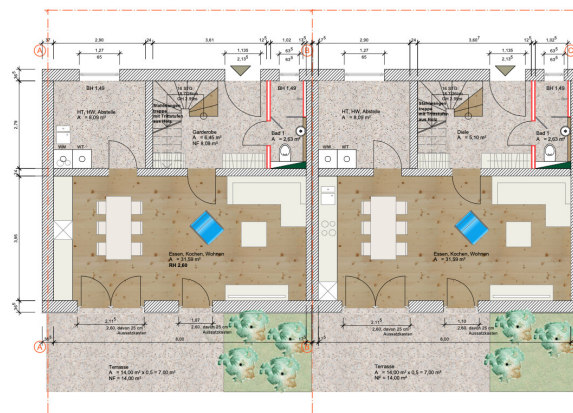
Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

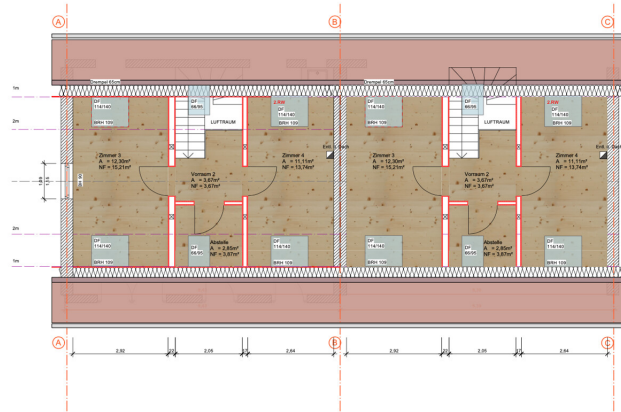
[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)



CODE DU BIEN: 25124507A - 99090 Erfurt

# 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: 25124507A - 99090 Erfurt**

## Une première impression

Dans un quartier calme d'Erfurt-Alach, un nouveau programme immobilier moderne est en construction, proposant des maisons mitoyennes et jumelées de haute qualité. Ces logements neufs offrent un cadre de vie élégant et confortable, ainsi qu'une construction durable répondant aux normes d'efficacité énergétique les plus exigeantes. Les bâtiments se caractérisent par une construction d'une qualité exceptionnelle et des aménagements soignés, garantissant un confort optimal. Les maisons sont construites selon des méthodes robustes et respectent les dernières normes d'efficacité énergétique, conformément à la réglementation allemande en vigueur sur les économies d'énergie (EnEV). Tous les murs extérieurs sont revêtus d'un enduit à la résine silicone de haute qualité, tandis que les murs intérieurs sont en maçonnerie traditionnelle ou à ossature bois. Les plafonds sont en béton armé, assurant une grande stabilité. Les bâtiments répondent à la norme BEG Efficiency House 55 (EE) et offrent une solution de chauffage écologique et économique grâce à une pompe à chaleur air-eau. Le chauffage au sol assure une répartition homogène de la chaleur dans tous les logements. Les appartements bénéficient d'agencements bien pensés, parfaitement adaptés aux modes de vie modernes. De grandes fenêtres inondent les pièces de lumière naturelle, tandis que les espaces de vie sont spacieux et modulables. Selon le type d'appartement, balcons, terrasses et jardins prolongent l'espace de vie vers l'extérieur, offrant un cadre idéal pour la détente et les loisirs. Le carrelage en grès cérame de haute qualité, notamment dans les couloirs, les salles de bains et les cages d'escalier, garantit non seulement une esthétique soignée, mais aussi une grande durabilité et un entretien facile. Les salles de bains et les toilettes invités sont revêtues d'élégants carreaux et de pierres naturelles, soulignant le caractère moderne des appartements. Les salles de bains sont équipées d'appareils sanitaires modernes, comprenant baignoires ou douches à l'italienne, toilettes et lavabos de marques renommées telles que Villeroy & Boch et Smart. La façade arbore un design

moderne et attrayant, rehaussé de touches de couleur et de larges baies vitrées. À l'extérieur, le jardin est aménagé avec un pavage de qualité, et les balcons et terrasses sont équipés de garde-corps modernes et de prises électriques extérieures. Des places de parking couvertes sont disponibles en option au prix de 11 500 € chacune. Ce programme immobilier neuf à Erfurt-Alach vous propose un logement moderne et écoénergétique aux prestations haut de gamme, parfaitement adapté à vos besoins. Profitez du confort d'un immeuble neuf qui répond à toutes vos attentes.

**CODE DU BIEN: 25124507A - 99090 Erfurt**

## Détails des commodités

- +Neubau-Doppelhaushälften in Erfurt-Alach, massive Bauweise
- +Wohnfläche: 126m<sup>2</sup> nach Wohnflächenverordnung
- +Grundstücksfläche: 359m<sup>2</sup>
- +Energiestandard: BEG-Effizienzhaus 55 (EE)
- +Nachhaltige Heiztechnik: Luft-Wärmepumpe + Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- +Helle, freundliche Räume durch bodentiefe, 3-fach verglaste Fenster
- +Elektrische Rollläden für Komfort und Sicherheit
- +Moderne Elektroinstallation mit Multimediavorbereitung
- +Stilvolle Bäder mit großformatigen Fliesen
- +Eigene Terrasse mit Gartenanteil je Einheit
- Außenwasser- und Stromanschluss für jede Haushälfte
- +Überdachter Stellplatz – 11.500 € pro Stellplatz
- +Ansprechend gestaltete Außenanlagen mit Begrünung und Pflasterwegen
- +Ruhige, gewachsene Lage in Alach – zentrumsnah zu Erfurt

**CODE DU BIEN: 25124507A - 99090 Erfurt**

## Tout sur l'emplacement

Der Ortsteil Alach liegt im Westen von Erfurt und gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Die gewachsene Ortschaft bietet ein ruhiges und familienfreundliches Umfeld mit hohem Wohnwert.

Die alltägliche Versorgung ist gesichert: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Erfurter Innenstadt ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Durch die Nähe zur A71 und A4 ist Alach hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden – ideal auch für Pendler. Gleichzeitig genießt man hier die Ruhe einer ländlich geprägten Umgebung mit viel Natur und kurzen Wegen ins Grüne.

So verbindet Alach die Vorzüge des naturnahen Wohnens mit der Nähe zur Stadt Erfurt – eine perfekte Kombination für Familien, Paare und alle, die modernen Wohnkomfort in attraktiver Lage suchen.

**CODE DU BIEN: 25124507A - 99090 Erfurt**

## 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 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.

**CODE DU BIEN: 25124507A - 99090 Erfurt**

## Contact

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

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

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

---

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