

Erfurt

Maison de rêve dans un emplacement privilégié - Élégante maison jumelée avec vue sur le Steigerwald

CODE DU BIEN: 25124590Hwww.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 510 m²

CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 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: 25124590H - 99094 Erfurt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25124590H
Surface habitable	ca. 169 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1996
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	650.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	111.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

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



CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 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: 25124590H - 99094 Erfurt

Une première impression

Située dans un quartier prisé d'Erfurt, cette élégante maison jumelée est un véritable bijou pour les acheteurs exigeants. Construite en 1996, elle a été constamment rénovée et modernisée et est en excellent état. Avec environ 169 m² de surface habitable répartis sur 7 pièces – dont 5 chambres – elle offre un espace généreux pour les familles, les couples en quête d'espace supplémentaire ou les propriétaires occupants. Le spacieux et lumineux séjour, avec son agencement ouvert et ses baies vitrées, crée une atmosphère particulièrement chaleureuse et accueillante. Les fenêtres sont équipées de stores. Deux salles de bains modernes, un grenier aménagé et un sauna intégré au sous-sol offrent un confort optimal. La maison dispose également d'un sous-sol entièrement aménagé, offrant un espace de vie et de rangement supplémentaire. Au total, six pièces supplémentaires y sont disponibles, permettant une utilisation flexible et une décoration personnalisée. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central au gaz moderne installé en 2021. Ce système est complété par un chauffage au sol et des radiateurs traditionnels, garantissant un confort thermique optimal toute l'année. Cette propriété bien entretenue s'étend sur environ 510 m² et bénéficie d'un jardin paysager soigné, d'une terrasse accueillante et de deux balcons parfaits pour la détente. Conformément au cadastre, la propriété est partagée avec la maison jumelée voisine selon un régime de copropriété. Une partie du jardin arrière, incluant l'étendoir à linge derrière le garage, est en copropriété. Toutefois, une séparation nette des limites de propriété est possible par accord avec les propriétaires. La superficie totale du terrain des deux maisons jumelées (maisons A et B) est de 1 036 m² et est divisée selon les droits de copropriété. L'offre est complétée par des places de parking en garage et une place de parking extérieure supplémentaire, ainsi que par une excellente infrastructure : commerces, écoles, crèches et transports en commun sont facilement accessibles – la vie citadine dans un cadre paisible ! Le lien suivant vous permettra d'effectuer une visite virtuelle à 360° de la propriété : <https://von-poll.com/tour/erfurt/XVf5>

CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

Détails des commodités

- +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

CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 Erfurt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25124590H - 99094 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

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

www.von-poll.com