

Erfurt

# Attraktives Einfamilienhaus mit Traumgarten in begehrter, ruhiger Lage

**CODE DU BIEN: 26124517**



**PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 637 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 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: 26124517 - 99099 Erfurt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26124517	Prix d'achat	529.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2002	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.10.2035	Consommation finale d'énergie	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété



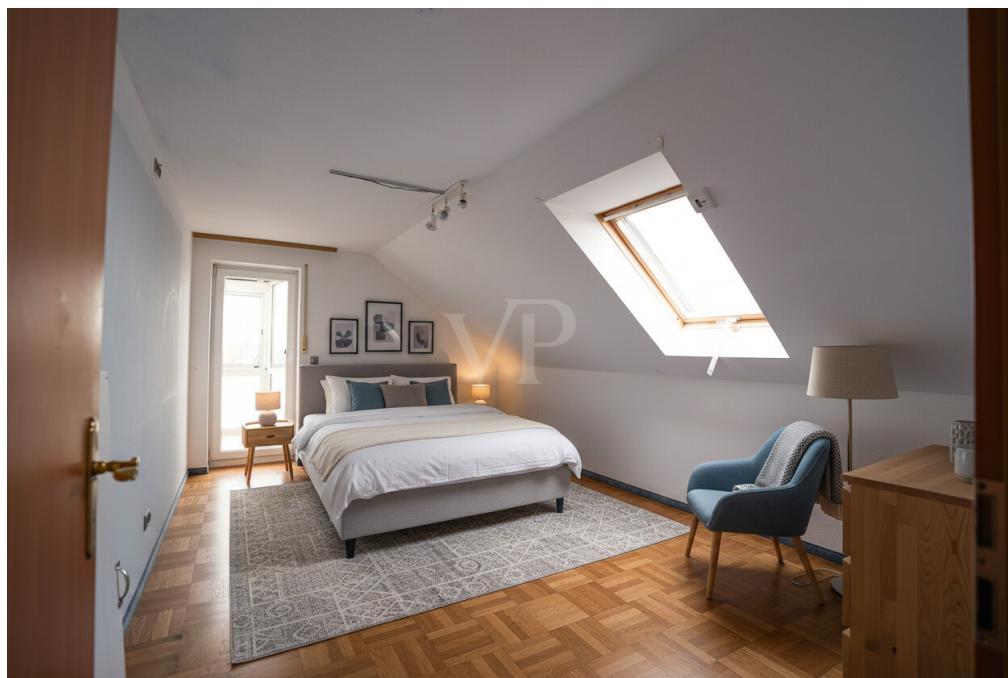
CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété

VP VON POLL  
FINANCE

# 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: 26124517 - 99099 Erfurt

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## Plans d'étage

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 26124517 - 99099 Erfurt**

## Une première impression

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in massiver Bauweise vereint durchdachte Architektur, modernen Wohnkomfort und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das im Jahr 2002 errichtete Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum und Qualität.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine offene Gestaltung und großen Fensterflächen eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Das Haus liegt zurückversetzt von der Straße.

Das ca. 637 m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll gepflegt und überzeugt mit einem schön angelegten Garten, der viel Platz zur Erholung bietet. Im Vorgarten genießt man im Sommer von früh bis spät am Abend Sonne – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Ergänzend sorgt eine großzügige, direkt vom Wohnzimmer zugängliche Terrasse für zusätzlichen Komfort.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, einem Gäste-Zimmer sowie das Wohnzimmer. Zwei Badezimmer runden das Raumangebot ab.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung, die in allen Wohnbereichen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 4.000 Litern unterstützt die nachhaltige Gartenbewässerung.

Ein besonderes Highlight ist die komfortable Tiefgarage mit zwei Stellplätzen, die jeweils mit einer Wallbox (11 kW) für Elektrofahrzeuge ausgestattet sind. Von hier aus gelangen Sie in das Kellergeschoss des Hauses.

Die beheizte Einfahrt mittels Freiflächenheizung sorgt auch in den Wintermonaten für ein bequemes und sicheres Befahren.

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus Qualität, Komfort und Lage und eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein gepflegtes Zuhause mit durchdachten Ausstattungsdetails suchen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Über folgende Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang der Immobilie:  
<https://von-poll.com/tour/erfurt/gOjW>

CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt

## Détails des commodités

- +Ruhig gelegenes Einfamilienhaus (Massivhaus)
- +Voll unterkellert
- +Baujahr 2002
- +Gas Zentralheizung
- +ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- +4 Zimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 637m<sup>2</sup> Fläche
- +2 Tiefgaragen mit jeweils einer Wallbox (11kW)
- +Freiflächenheizung (Einfahrt)
- +Fußbodenheizung
- +Hebeanlage
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer)
- +Gepflepter Garten
- +Zisterne (4000l)
- +Großzügige Terrasse Richtung Süd-Westen
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 Erfurt**

## Tout sur l'emplacement

Die Märchensiedlung in Erfurt zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der thüringischen Landeshauptstadt. Geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, grünen Vorgärten und einer familienfreundlichen Umgebung bietet dieses Wohngebiet ein hohes Maß an Lebensqualität. Ruhig und naturnah gelegen, überzeugt die Siedlung durch ihre charmante Atmosphäre und die gute Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Erfurter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die Nähe zu Naherholungsgebieten, wie dem Steigerwald oder dem Südpark, macht die Lage zusätzlich attraktiv für Spaziergänger, Sportbegeisterte und Familien. Insgesamt verbindet die Märchensiedlung eine idyllische Wohnlage mit urbaner Infrastruktur – ideal für alle, die ruhig und dennoch stadtnah wohnen möchten.

**CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26124517 - 99099 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](http://www.von-poll.com)