

Erfurt

# Stilvoll saniertes Einfamilienhaus – Ruhe, Komfort und Fernblick vereint

CODE DU BIEN: 26124513



PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
311 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26124513 - 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: 26124513 - 99090 Erfurt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26124513</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>569.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 197 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2022</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1994</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	129.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propriété



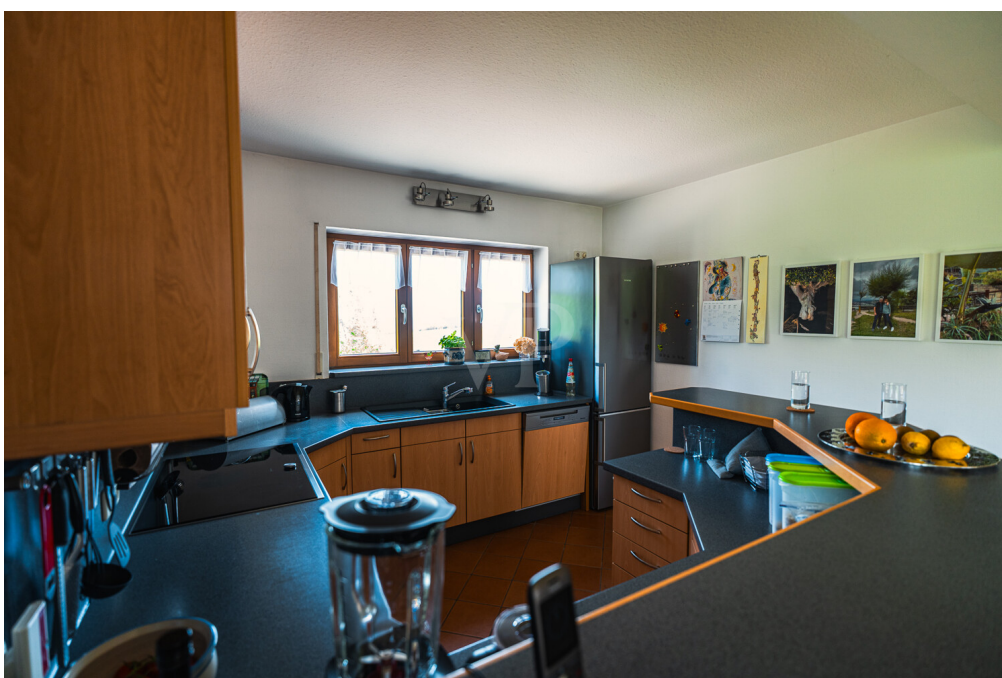
CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propriété



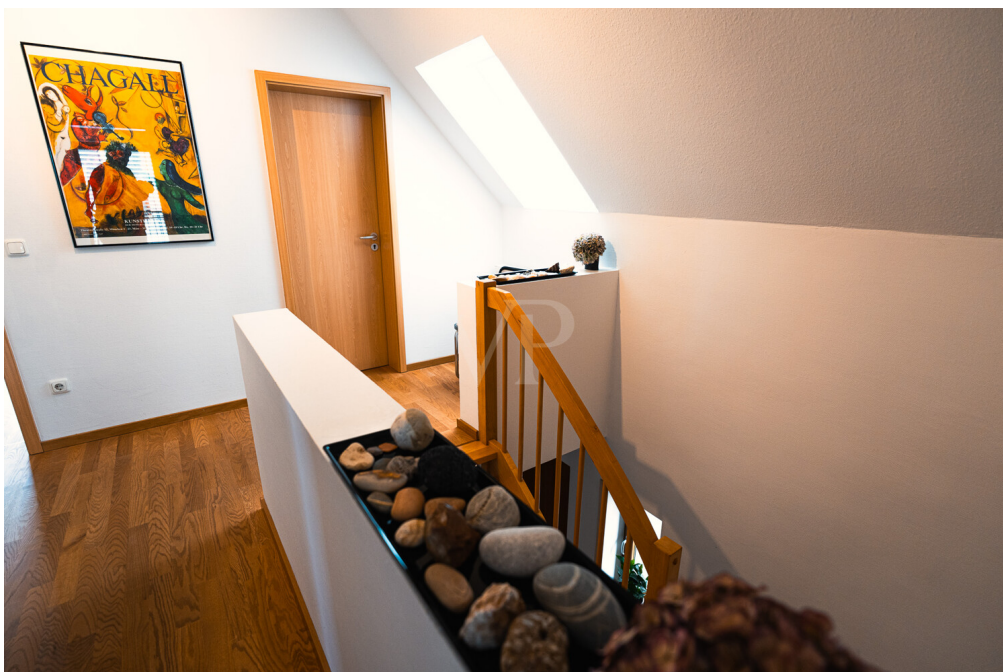
CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124513 - 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)

CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

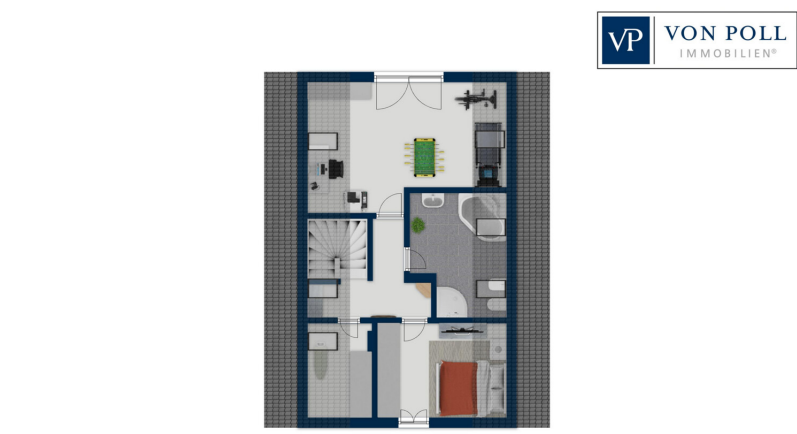
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODE DU BIEN: 26124513 - 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: 26124513 - 99090 Erfurt**

## Une première impression

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>

**CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt**

## **Détails des commodités**

- +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

**CODE DU BIEN: 26124513 - 99090 Erfurt**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26124513 - 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: 26124513 - 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**

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

---

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