

Erfurt

# Wohn(t)raum in Bestlage - Stilvolle Doppelhaushälfte mit Blick auf den Steiger

????????? ??????????: 25124590H



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

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 169 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 510 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25124590H - 99094 Erfurt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25124590H - 99094 Erfurt

?? ??? ??????

|                    |                     |                  |                                                                           |
|--------------------|---------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25124590H           | ???? ?????       | 650.000 EUR                                                               |
| ????????           | ca. 169 m²          | ????????         | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |                  |                                                                           |
| ????????           | 7                   |                  |                                                                           |
| ?????????? ??      | 5                   |                  |                                                                           |
| ????????           |                     | ???? ??????????? | 2021                                                                      |
| ????????           | 2                   | ??????           | ??????                                                                    |
| ???? ???????????   | 1996                | ??????????       |                                                                           |
| ????? ???????????  | 2 x ???????????     | ??????           | ???????, WC                                                               |
|                    | ????? ????????????, |                  | ???????????,                                                              |
|                    | 2 x ???????         |                  | ???????, ??????,                                                          |
|                    |                     |                  | ???????????????                                                           |
|                    |                     |                  | ???????, ????????                                                         |

??????? ?????????: 25124590H - 99094 Erfurt

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 111.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 21.07.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2021           |

???????? ???????? : 25124590H - 99094 Erfurt

?? ????????



???????? ?????: 25124590H - 99094 Erfurt

?? ???????



???????? ???????? : 25124590H - 99094 Erfurt

?? ????????



???????? ??: 25124590H - 99094 Erfurt

?? ???????



???????? ?????????: 25124590H - 99094 Erfurt

?? ????????



???????? ?????: 25124590H - 99094 Erfurt

?? ???????



???????? ?????????: 25124590H - 99094 Erfurt

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25124590H - 99094 Erfurt

?? ????????

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



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

??????? ?????????: 25124590H - 99094 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)



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)



??????? ???????? : 25124590H - 99094 Erfurt

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25124590H - 99094 Erfurt

## ??? ?????? ???????????

In absoluter A-Lage von Erfurt präsentiert sich dieses stilvolle Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) als echtes Schmuckstück für anspruchsvolle Käufer. Das im Jahr 1996 erbaute Haus wurde fortlaufend saniert und modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 169m<sup>2</sup>, verteilt auf 7 Zimmer – darunter 5 Schlafzimmer – bietet es ausreichend Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine offene Gestaltung sowie der Fensterfront eine besonders gemütliche und einladende Wohnatmosphäre schafft. Die Fensterfront ist ausgestattet mit einer Beschattungsanlage. Zwei moderne Badezimmer, ein ausgebauter Dachboden sowie eine integrierte Sauna im Keller sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das Haus verfügt über einen vollständig ausgebauten Keller, der zusätzlichen Wohn- und Stauraum bietet. Insgesamt stehen dort sechs weitere Räume zur flexiblen Nutzung und individuellen Gestaltung zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine Kombination aus Fußbodenheizung und klassischen Heizkörpern – für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Das gepflegte Grundstück umfasst ca. 510m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer ansprechend gestalteten Gartenfläche, einer einladenden Terrasse sowie zwei Balkone zum Entspannen.

Das Objekt ist gemäß Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen mit der angrenzenden Doppelhaushälfte geteilt. Ein Teil des hinteren Gartens – einschließlich der Wäscheleine hinter der Garage – steht im gemeinschaftlichen Eigentum. Eine klare Grundstückstrennung ist jedoch in Absprache mit den Eigentümern möglich.

Das Gesamtgrundstück der beiden Doppelhaushälften (Hausnummer A und B) umfasst insgesamt 1.036m<sup>2</sup> und ist entsprechend der Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Abgerundet wird das Angebot durch praktische Garagenstellplätze + Freifläche für Ihr PKW und die hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in direkter Umgebung – urbanes Wohnen

in ruhiger Lage!

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang der Immobilie:

<https://von-poll.com/tour/erfurt/XVf5>

??????? ?????????: 25124590H - 99094 Erfurt

???????????????? ???? ?????????

- +Einfamilienhaus in A-Lage von Erfurt
- +Doppelhaushälfte
- +Baujahr 1996
- +kontinuierlich saniert und modernisiert
- +Gaszentralheizung aus 2021
- +Fußbodenheizung + Heizkörper
- +ca. 169m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmer 5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 510m<sup>2</sup> 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

??????? ?????????: 25124590H - 99094 Erfurt

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25124590H - 99094 Erfurt

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25124590H - 99094 Erfurt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt  
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0  
E-Mail: erfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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