

Erfurt

????? ??????????: ?????????? ?????????? ??????????
????????????????? ??? ?????????????????? ??? ??????????
?????????????

????????? ??????????: 25124512V



www.von-poll.com

???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 219 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 798 m²

??????? ?????????: 25124512V - 99098 Erfurt

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

???????? ?????????: 25124512V - 99098 Erfurt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25124512V	???? ?????	625.000 EUR
????????	ca. 219 m²	???? ?????????????	2022
????? ?????	????????????? ?????	???????	??????
???????	9	????????????	
?????????? ??	6	??????????????????	ca. 440 m²
????????		?????	
????????	3	??????	???????, WC
???? ???????????	1996	???????????,	??????, ?????,
????? ???????????	3 x ??????????	?????	?????
	????? ????????????,	???????????????	????????, ?????????
	2 x ??????		

???????? ??????????: 25124512V - 99098 Erfurt

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	64.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.02.2033	???????????? ?????????????? ???????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2022

???????? ?????: 25124512V - 99098 Erfurt

?? ???????



???????? ?????: 25124512V - 99098 Erfurt

?? ???????



???????? ?????????: 25124512V - 99098 Erfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 25124512V - 99098 Erfurt

?? ?????????



???????? ?????????: 25124512V - 99098 Erfurt

?? ????????



???????? ?????????: 25124512V - 99098 Erfurt

?? ?????????



???????? ?????????: 25124512V - 99098 Erfurt

?? ?????????



???????? ??: 25124512V - 99098 Erfurt

?? ???????



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

??????? ?????????: 25124512V - 99098 Erfurt

?? ????????



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ??????????: 25124512V - 99098 Erfurt

?? ?????????



???????? ??: 25124512V - 99098 Erfurt

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

??????? ?????????: 25124512V - 99098 Erfurt

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

????? ??????????! ?????????????????? ???????? ?? ?????????????? ?????????? ????????.
????? ?????????? ??? ??? ??? ??????! ????? ? ?????????????? ?????????? ?????????? ???
?????????/????????????? ?????????????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?
????????? ?????????????? ??????????????, ??? ?????????????? ?? 1996, ????? ?????????????? ?? ??????
??? ?????? ?????????????????????? ?????????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? 2016, ?? ??????
????????????????? ?? ?????? ??????????????: ? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????, ? ?????? ???
????????? ?????????????????????? ?????????????????? ??? ?? ??????????????, ?? ?????????, ? ?????????????
????????????????? ??? ?? ?????????????????????? ??????????????????????. ?????? ?? ?????????????????????? ???
????? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????? ??????????????????. ???
??? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ??????, ???
????????????????????? ?? 2022, ??? ?????? ?????????? ?????????????, ?????? ?????????? ?????????? ???
????????????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??????????????. ?? ??????????????????????
????????????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????????? 3960
kWh ??? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?????? ??? ??????????. ?? ?????????? ?????????????
?????????????, ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ??????,
????????????????????? ?????????????? ??????????????. ?? ?????????????????????? ?????????????????????? ?? ??
????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? (?????????), ?? ?????? ?????????????
????????????????? ??? ?????????????????? ??? ??????????. ? ?????????????????? ?????? ??? ??????????????
?????????????????, ?????? ??? ? ?????????? ??????????, ?????? ?????????????? ??????????????????????. ?? ??????
????????????????? 219 ?.? ??? ?????? ??????????, ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ???
?????????????????, ?????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????????? ?? ?????????? ??????????. ?? ??????
????????????????????? ??? ??? ?????????????? ??????????????, ?????????????????????? ??? ?????????? ??? ???
????????? ?????? ?? ?????????????????????????? ??????????????????. ?????????? + ?????????? ?????????? ??
????????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????? + ?????????? ?? ?????????????? ???
????????????????? ?????????????? ??? ?????????? + ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? + WC
????????????????? + ?????????????????? + ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????????
????????????????? ?? ?????????????? ??????????. ??? ?????????? + ?????????????????? + ?????????????? ?????????
?? ??????????????, ?????? ??? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? + ?????????????? ?????????? +
????????????? ?? ?????????????? ??? ?????????????? + ??? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??????????
????? ?????????? ??? ?? ??????????. ??? ?????????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??? ??????
????????? ??? ??????????. ?????????? (????????????? ?????????????????? ??? ?????? ??????????????): +
????????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????????????? (????????????????????????? ?????? ?????? ?????????) +
????????????? ?????????? + ?????????? ? ?????????? ?????????? + ?????????????? + ?????????????? ??????????
????? ?????? + ??????????????????????. ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ??????????????,
????????? ?????????????????????? ?????? ??? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?? ?????????? ??
?????????. ? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????. ??? ??????

?????? ????? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????, ????????? ??????? ???????
????????? ?????? ??? ??? ??? ????? ?????????????, ??? ????? ?????????????? ??? ?????
?????? ??? ??? ?????????? ????????????? ?????????? ?????? ?????????????, ?????? ???
???????????? ?????????? ????? ?? ????? ??? ?????????????????? ?????????????? ???????
?????????? ?? ??? ?????? ?????????????? ?????????, ????? ?? ?????????? ?????????
???????????? ?????????????????? ??????????? ?? ?????? ??????? ???????????, ?????? ?????? ???
?? ????? ?? ??????????? ????? ? ?????????????????? ??????????? ??? ?????????? ??? ??????????
??? ?????????? ?????, ?????? ????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????
???????????? 360 ??????: <https://von-poll.com/tour/erfurt/SbbN>

??????? ?????????: 25124512V - 99098 Erfurt

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

- +Zweifamilienhaus (Architektenhaus)
- +leerstehend
- +Baujahr 1996
- +ca. 219 m² Wohnfläche, 9 Zimmer, 6 Schlafzimmer, 3 Bäder
- +Großzügiges Grundstück mit ca. 798 m² Fläche
- +Doppelgarage + Freiplätze für bis zu 3 PKWs
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gäste-WC vorhanden
- +Haussprechanlage
- +Teilweise ausgebauter Keller für zusätzlichen Wohnraum
- +Entspannung pur: Elektrische Dampfsauna mit Klimaregelung
- +Gemütliche Atmosphäre dank Kamin mit 8 kW Leistung
- +Komfortable Fußbodenheizung
- +Genießen Sie den Balkon und den gepflegten Garten
- +Nachhaltige Energieversorgung: Photovoltaikanlage mit 2 Wechselrichtern
- +Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden mit ca. 55 m²
- +Neue Heizung und Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022 bzw. 2021
- +2211,29 €/m²
- +Energieeffizienzklasse B
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

??????? ?????????: 25124512V - 99098 Erfurt

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

Willkommen in Erfurt/Vieselbach - einer begehrten Neubau-Wohngegend mit herausragender Lage in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Stadt Erfurt.

Erfurt/Vieselbach besticht durch seine idyllische Umgebung, die eine harmonische Verbindung von Ruhe und Natur bietet. Hier können Sie das ländliche Flair genießen, während Sie gleichzeitig von der Nähe zur lebendigen Landeshauptstadt profitieren.

Die Entfernung zu Erfurt beträgt nur wenige Kilometer, sodass Sie schnell und bequem in das Stadtzentrum gelangen. Zudem ist die Stadt Weimar ebenfalls in wenigen Autominuten zu erreichen.

Sie profitieren von einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die es Ihnen ermöglicht, schnell und bequem in die Innenstadt von Erfurt wie auch Weimar zu gelangen. Dort finden Sie eine Fülle an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, kulturellen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen.

Für Familien mit Kindern bietet Erfurt/Vieselbach eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung. Ein Kindergarten ist z.B. nur 100m vom Haus entfernt. Die Grünflächen und Spielplätze in der Umgebung bieten den Kleinen ausreichend Platz zum Toben und Spielen.

Darüber hinaus erwartet Sie eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser sind bequem erreichbar und gewährleisten eine umfassende Betreuung. Im Nachbarort befindet sich hierfür eine Hausarztpraxis.

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten - die Ruhe und Schönheit des ländlichen Lebens in Erfurt/Vieselbach und die Vorzüge einer lebendigen Stadt in unmittelbarer Nähe. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen idyllischer Wohnlage und der Nähe zu den Annehmlichkeiten der Landeshauptstadt Erfurt.

??????? ?????????: 25124512V - 99098 Erfurt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 64.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ?????: 25124512V - 99098 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