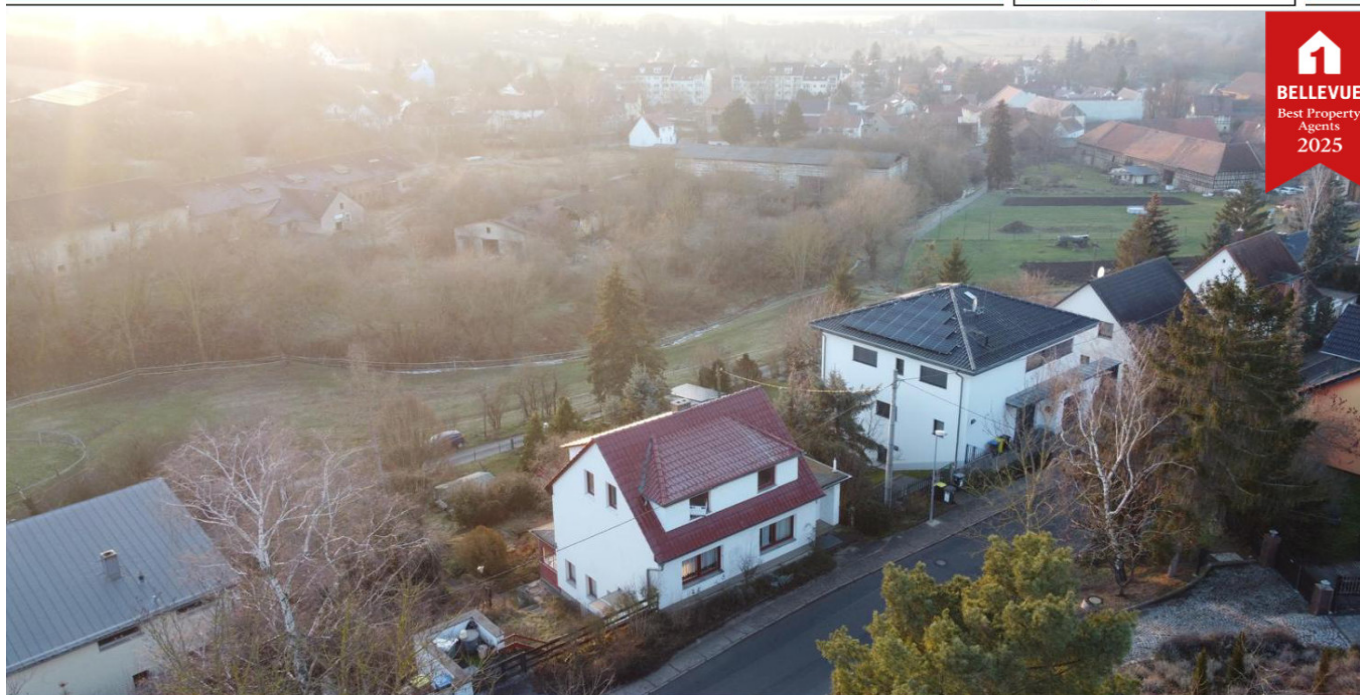


Erfurt

Der perfekte Ort für Ihre Wohnvision – Ruhig gelegenes Einfamilienhaus bei Erfurt

VP azonosító: 25124515A



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 148 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 869 m²

VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Áttekintés

VP azonosító	25124515A
Hasznos lakótér	ca. 148 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	4
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1920
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2012
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 340 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	07.08.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végső energiafogyasztás	87.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az ingatlan



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az ingatlan



Exposplan, nicht maßstäblich

VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Az also benyomás

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1920 bietet auf ca. 148 m² Wohnfläche viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Die großzügigen Zimmer, eine Terrasse und das gepflegte Grundstück mit ca. 869 m² Fläche schaffen ideale Voraussetzungen, um Ihren persönlichen Stil einzubringen. Zum Objekt gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Freiplatz für Ihr Fahrzeug. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2012. Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Im Dachgeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte eignen. Das Erdgeschoss umfasst eine Küche, ein Badezimmer, sowie einen großzügigen Wohnbereich. Dieser ist zusätzlich durch ein separates Wohnzimmer mit offenem Kamin ergänzt, das sich perfekt für entspannte Stunden mit Familie und Freunden eignet. Der Keller ist vollständig ausgebaut und überzeugt mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Neben mehreren praktischen Räumen bietet er einen lichtdurchfluteten Wintergarten, der sich hervorragend für Pflanzenfreunde oder als zusätzlicher Aufenthaltsraum eignet. Angrenzend an den Wintergarten befindet sich eine Gästetoilette sowie eine zusätzliche Küche. Zudem gibt es einen gut ausgestatteten Werkstattraum, der Hobbyhandwerkern viel Raum für kreative Projekte bietet, ein Vorratsraum sowie den Heizungsraum. Die hervorragende Lage punktet mit bester Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Ein ideales Objekt für Liebhaber klassischer Häuser, die mit Engagement und Ideenreichtum ein einzigartiges Zuhause schaffen möchten! Über folgenden Rundgang kommen Sie zum 360-Grad Rundgang: <https://von-poll.com/tour/erfurt/mXmE>

VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Részletes felszereltség

- +Exklusives Einfamilienhaus in Top-Lage Erfurts
- +Baujahr 1920
- +ca. 148m² Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 869m² Fläche
- +1x Garage + 1x Freiplätze für Ihr PKW
- +Gas-Zentralheizung (2012)
- +Wintergarten
- +Gäste-WC
- +Terrasse
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Minden a helyszínr?

Möbisburg-Rhoda ist ein idyllischer Stadtteil von Erfurt, der sich durch seine ländliche Ruhe und naturnahe Lage auszeichnet. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südlichen Stadtrands bietet die Gegend eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und entspanntem Leben im Grünen. Dieser charmante Stadtteil zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung aus: Die Erfurter Innenstadt ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Zudem sind die Autobahnen A4 und A71 schnell zu erreichen, was Möbisburg-Rhoda ideal für Berufspendler macht. Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Ob Wanderungen oder Radtouren entlang der Gera oder ein Besuch der nahegelegenen Naherholungsgebiete – hier kommen Naturliebhaber voll auf ihre Kosten. Historische Bauwerke, wie die St.-Laurentius-Kirche, verleihen dem Viertel zusätzlichen Charme und zeugen von einer reichen Geschichte. Familienfreundlichkeit wird in Möbisburg-Rhoda großgeschrieben. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sorgen die ruhigen Straßen und das dörfliche Ambiente für eine hohe Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld. Kurzum: Möbisburg-Rhoda verbindet die Vorzüge des Lebens in der Natur mit der Nähe zur pulsierenden Landeshauptstadt Erfurt und ist damit ein begehrter Wohnort für Jung und Alt.

VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 87.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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 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.

VP azonosító: 25124515A - 99094 Erfurt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com