

Erfurt

# Vonzó ház sokoldalú melléképületekkel - csendes és közel a természethez

VP azonosító: 25124539



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

VÉTELÁR: 459.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.560 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

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

VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Áttekintés

VP azonosító	25124539
Hasznos lakótér	ca. 115 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1975
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	459.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	100.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020



VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan



### 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)





VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Az ingatlan

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPAWEIT VERNETZT



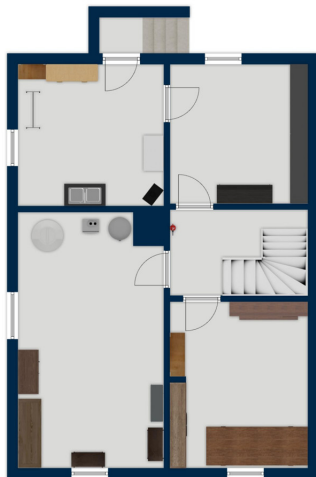
Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

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

VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Alaprajzok





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



**VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt**

## Az első benyomás

Ez az 1975-ben épült családi ház körülbelül 115 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely bőséges lehetőséget biztosít egyéni álmai megvalósításához. A tágas szobák és a jól karbantartott, körülbelül 1560 m<sup>2</sup>-es telek ideális feltételeket teremt személyes stílusának megvalósításához. Az ingatlanhoz jelenleg garázs és további nyitott parkolóhely tartozik. A ház futását 2020-ban telepített gáz központi fűtés biztosítja. A ház több emeletre terjed ki, és jól megtervezett elrendezést kínál. Az emeleten három kényelmes hálószoba és egy fürdőszoba található. A földszinten konyha, egy második fürdőszoba és egy tágas nappali található étkezővel. Mindkét fürdőszoba felújított és modern állapotban van. A tetőtér átalakításra is alkalmas. A tetőt a 2000-es évek elején teljesen felújították. Az alagsor teljesen elkészült, és számos lehetséges felhasználási lehetőséget kínál. Az alagsorban található még egy mosókonyha, a kazánház és két további, rugalmasan alakítható szoba. A kertből közvetlen hozzáférés teszi teljessé a csomagot. A kiváló elhelyezkedés kiváló infrastruktúrával és minden alapvető szolgáltatás rövid távolságával büszkélkedhet. Ideális ingatlan a klasszikus otthonok szerelmeseinek, akik odaadással és kreativitással szeretnék egyedi életteret teremteni! Kattintson az alábbi linkre egy 360 fokos virtuális túráért: <https://von-poll.com/tour/erfurt/k7xX>

VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Részletes felszereltség

- +Einfamilienhaus mit Nebengelassen in naturnaher Lage
- +Baujahr 1975
- +ca. 115m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, 4 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 1560m<sup>2</sup> Fläche
- +1x Garage + Freiplätze für Ihr PKW
- +Gas-Zentralheizung (2020)
- +sanierte Badezimmer (2x)
- +Dacherneuerung (ca.2001)
- +Werkstatt
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

VP azonosító: 25124539 - 99094 Erfurt

## Minden a helyszínról

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: 25124539 - 99094 Erfurt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
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.

VP azonosító: 25124539 - 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](mailto:erfurt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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