

Erfurt

Álomotthon kiváló helyen - Stílusos ikerház kilátással a Steigerwaldra

VP azonosító: 25124590H

www.von-poll.comVÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 510 m²

VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

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

VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Áttekintés

VP azonosító	25124590H
Hasznos lakótér	ca. 169 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1996
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	650.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	111.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Az ingatlan



VP azonosító: 25124590H - 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



VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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



VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Az első benyomás

Erfurt kiváló helyén található ez a stílusos ikerház, amely igazi kincs az igényes vásárlók számára. Az 1996-ban épült házat folyamatosan felújították és modernizálták, kiváló állapotban van. Körülbelül 169 m² lakóterületével, amely 7 szobára – köztük 5 hálószobára – oszlik meg, bőséges helyet kínál családok, extra helyre vágyó párok vagy igényes tulajdonos-lakók számára. Különös vonzeró a tágas, világos nappali, amelynek nyitott területe kialakítása és a padlótól a mennyezetig érő ablakai különösen otthonos és hívogató légkört teremtenek. Az ablakok árnyékoló rendszerrel vannak felszerelve. Két modern fürdőszoba, egy kész padlás és egy integrált szauna az alagsorban további kényelmet biztosít. A házhoz egy teljesen kész pince is tartozik, amely további lakó- és tárolóhelyet kínál. Összesen hat további szoba áll rendelkezésre rugalmas felhasználás és egyedi kialakítás érdekében. A fűtést egy modern gáz központi fűtési rendszer biztosítja, amelyet 2021-ben telepítettek. Ezt a rendszert padlófűtés és hagyományos radiátorok kombinációja egészíti ki, így egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. A jól karbantartott ingatlan körülbelül 510 m²-es, és vonzóan parkosított kerttel, hívogató terasszal és két erkéllyel rendelkezik, amelyek tökéletesek a pihenésre. A megosztási nyilatkozat szerint az ingatlant a szomszédos ikerházzal közös tulajdoni arányban osztják meg. A hátsó kert egy része – beleértve a garázs mögötti ruhaszárító kötelet is – közös tulajdonban van. A tulajdonosokkal való megállapodás alapján azonban a telekhatárok egyértelmű szétválasztása lehetséges. A két ikerház (A és B házszámú) teljes telekterülete 1036 m², és a közös tulajdoni arányok szerint oszlik meg. A kínálatot kényelmes garázsbeállók és egy további nyitott parkolóhely teszi teljessé, valamint kiváló infrastruktúra: bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és tömegközlekedés is könnyen elérhető – városi élet nyugodt környezetben! Az alábbi linken 360 fokos virtuális túrát tekinthet meg az ingatlanról: <https://von-poll.com/tour/erfurt/XVf5>

VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Részletes felszereltség

- +Einfamilienhaus in A-Lage von Erfurt
- +Doppelhaushälfte
- +Baujahr 1996
- +kontinuierlich saniert und modernisiert
- +Gaszentralheizung aus 2021
- +Fußbodenheizung + Heizkörper
- +ca. 169m² Wohnfläche, 7 Zimmer 5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 510m² 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

VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25124590H - 99094 Erfurt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 111.90 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25124590H - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com