

Erfurt

# Jutalékmentes: Sokoldalú, építész által tervezett kétlakásos ház egyéni életvitelhez

VP azonosító: 25124512V



VÉTELÁR: 625.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 219 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 798 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt**

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

VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt

## Áttekintés

VP azonosító	25124512V	Vételár	625.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 219 m <sup>2</sup>	Modernizálás / felújítás	2022
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Szobák	9	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	6	Hasznos terület	ca. 440 m <sup>2</sup>
Fürdőszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1996		
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	64.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.02.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

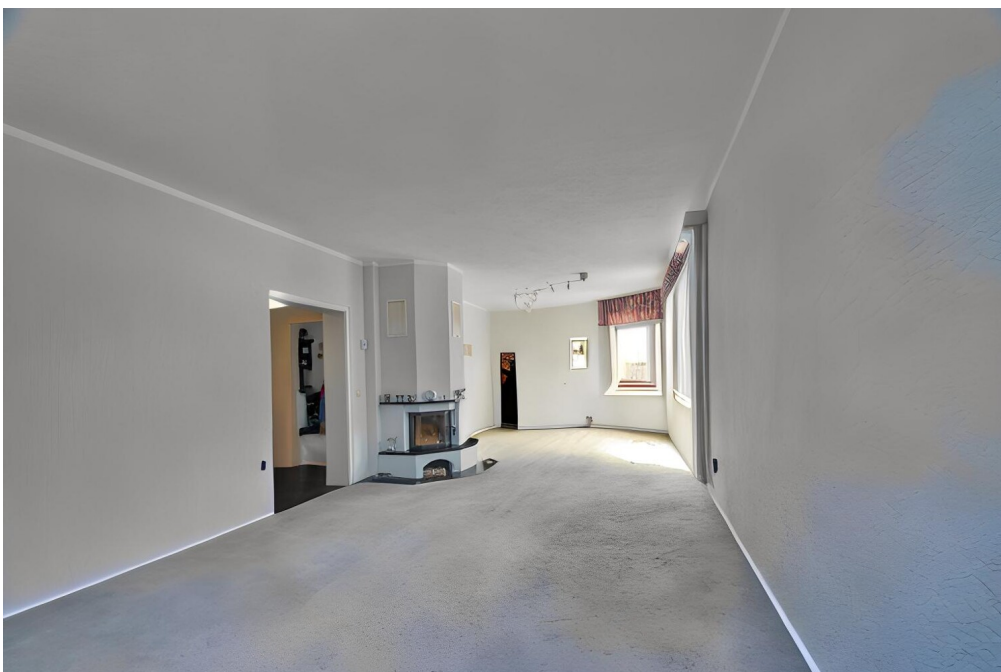
VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124512V - 99098 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)



VON POLL  
FINANCE

Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt

# Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 25124512V - 99098 Erfurt**

## Az első benyomás

Nincs jutalék! Modern gyöngyszem átgondolt extrákkal. Üdvözöljük új otthonában! Ez az exkluzív kétlakásos ház Erfurt/Vieselbachban egy keresett új lakóövezetben található. Az 1996-ban épült, kiváló minőségű épületet az évek során szeretettel karbantartották és átfogóan modernizálták. 2016-ban a ház teljes felújításon esett át: a homlokzat friss színekben ragyog, a tetőszerkezetet gondosan felújították, a berendezési tárgyakat, a padlóburkolatot, az elektromos vezetékeket és a lépcsőházat pedig korszerűsítették. Ezek a felújítások nemcsak modern bájot kölcsönöznek a háznak, hanem egy csipetnyi luxust is. A 2022-ben telepített új fűtési rendszer melegvíztárolóval nemcsak meleget biztosít, hanem növeli az energiahatékonyságot és csökkenti a fűtési költségeket. A tetőre telepített fotovoltaikus rendszer maximum 3960 kWh éves betáplálást tesz lehetővé, és kiemeli az ingatlan fenntarthatóságát. Különleges extraként digitális muholdas rendszer áll rendelkezésre az egész házhoz, amely modern szórakozást biztosít. A lépcsőház lenyugó minőségű természetes kő (gránit) padlóburkolatával lenyugó, amely tovább fokozza a ház hangulatát. Különösen figyelemre méltó a kivételesen csendes és idilli elhelyezkedés, valamint a kiváló infrastruktúra. A 219 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és kilenc szobával a ház bőséges helyet kínál két család számára, de önálló egységként is használható. A ház két különálló lakóegységből áll, így a földszint és az emelet egymástól függetlenül is használható. Földszint: +Tágas nappali nyitott területtel és kandallóval +Fürdőszoba káddal és törölközőszárítóval +Konyha teraszkapcsolattal +Vendég WC +Hálószoba +Plusz szoba A földszint teljesen felszerelt elektromos redonyokkal. Emelet: +Hálószoba +További fürdőszoba káddal, zuhanyzóval és törölközőszárítóval +Tágas nappali +Konyha erkélykapcsolattal +Két további szoba Padlófűtés a konyhában és a fürdőszobában. Egy szigetelt padláslétra vezet a felső emeletről a galériára. Alagsor (részben lakóterré alakítva): +Elektromos gozsauna klímaberendezéssel (a vételárban benne van) +További fürdőszoba +Dolgozószoba vagy gyerekszoba +Mosókonyha +Tágas hobbiszoba +Kazánház. A ház hátsó részén egy tágas, szépen parkosított kert található, amely rengeteg helyet kínál a gyerekeknek a játékhoz. Az idilli helyszín békét és nyugalmat biztosít. A telken dupla garázs áll rendelkezésre parkolásra. Emellett bőséges szabad tér áll rendelkezésre akár három autó számára is. További elony az Ön számára, hogy nincsenek további költséges fejlesztési költségek. Tapasztalja meg a legmagasabb életminőséget ebben az építész által tervezett kétlakásos házban egy csendes lakóövezetben. Ez az egyedülálló ingatlan a kifinomult dizájnt ötvözi a kiváló minőségű anyagokkal. Gyozdjon meg saját szemével, mit kínál ez az exkluzív ajánlat, és egyeztessen időpontot most megtekintésre. Kattintson erre a linkre egy 360 fokos virtuális túrához: <https://von-poll.com/tour/erfurt/SbbN>

**VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt**

## **Részletes felszereltség**

- +Zweifamilienhaus (Architektenhaus)
- +leerstehend
- +Baujahr 1996
- +ca. 219 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 9 Zimmer, 6 Schlafzimmer, 3 Bäder
- +Großzügiges Grundstück mit ca. 798 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- +Neue Heizung und Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022 bzw. 2021
- +2211,29 €/m<sup>2</sup>
- +Energieeffizienzklasse B
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25124512V - 99098 Erfurt**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.2.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25124512V - 99098 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](http://www.von-poll.com)**