

Erfurt

## Attraktives Einfamilienhaus mit Traumgarten in begehrter, ruhiger Lage

VP azonosító: 26124517



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 529.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 637 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

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

VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Áttekintés

VP azonosító	26124517	Vételár	529.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2017
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2002	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	12.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan



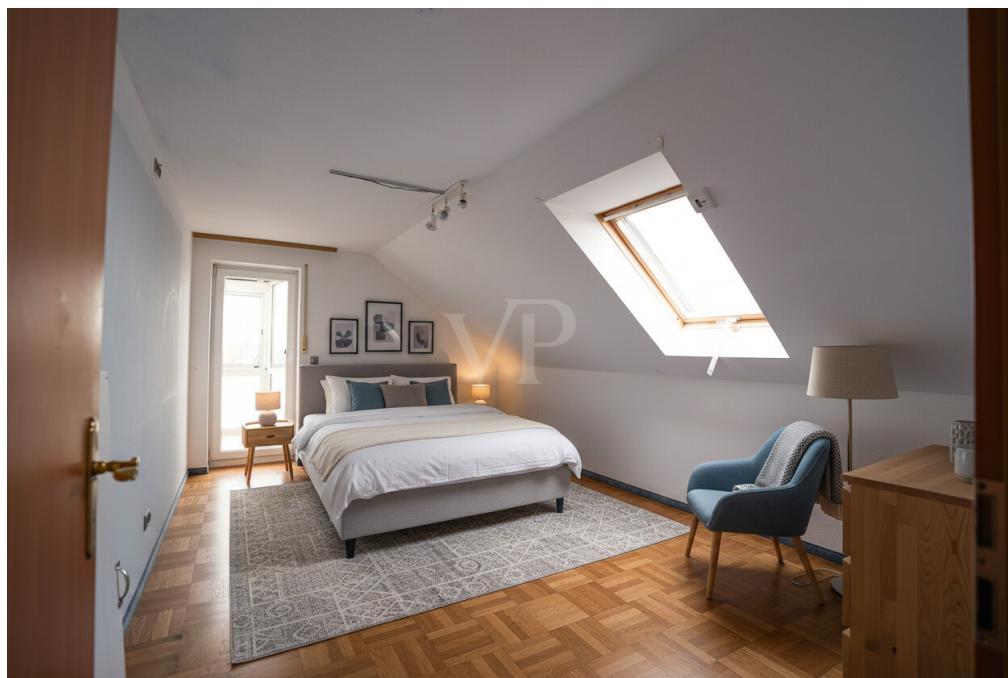
VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan

VP 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: 26124517 - 99099 Erfurt

## Az ingatlan

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP 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: 26124517 - 99099 Erfurt

## Alaprajzok

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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

**VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt**

## Az elso benyomás

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in massiver Bauweise vereint durchdachte Architektur, modernen Wohnkomfort und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das im Jahr 2002 errichtete Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum und Qualität.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine offene Gestaltung und großen Fensterflächen eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Das Haus liegt zurückversetzt von der Straße.

Das ca. 637 m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll gepflegt und überzeugt mit einem schön angelegten Garten, der viel Platz zur Erholung bietet. Im Vorgarten genießt man im Sommer von früh bis spät am Abend Sonne – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Ergänzend sorgt eine großzügige, direkt vom Wohnzimmer zugängliche Terrasse für zusätzlichen Komfort.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, einem Gäste-Zimmer sowie das Wohnzimmer. Zwei Badezimmer runden das Raumangebot ab.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung, die in allen Wohnbereichen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 4.000 Litern unterstützt die nachhaltige Gartenbewässerung.

Ein besonderes Highlight ist die komfortable Tiefgarage mit zwei Stellplätzen, die jeweils mit einer Wallbox (11 kW) für Elektrofahrzeuge ausgestattet sind. Von hier aus gelangen Sie in das Kellergeschoss des Hauses.

Die beheizte Einfahrt mittels Freiflächenheizung sorgt auch in den Wintermonaten für ein bequemes und sicheres Befahren.

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus Qualität, Komfort und Lage und eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein gepflegtes Zuhause mit durchdachten Ausstattungsdetails suchen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Über folgende Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang der Immobilie:  
<https://von-poll.com/tour/erfurt/gOjW>

VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Részletes felszereltség

- +Ruhig gelegenes Einfamilienhaus (Massivhaus)
- +Voll unterkellert
- +Baujahr 2002
- +Gas Zentralheizung
- +ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- +4 Zimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 637m<sup>2</sup> Fläche
- +2 Tiefgaragen mit jeweils einer Wallbox (11kW)
- +Freiflächenheizung (Einfahrt)
- +Fußbodenheizung
- +Hebeanlage
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer)
- +Gepflepter Garten
- +Zisterne (4000l)
- +Großzügige Terrasse Richtung Süd-Westen
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## Minden a helyszínrol

Die Märchensiedlung in Erfurt zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der thüringischen Landeshauptstadt. Geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, grünen Vorgärten und einer familienfreundlichen Umgebung bietet dieses Wohngebiet ein hohes Maß an Lebensqualität. Ruhig und naturnah gelegen, überzeugt die Siedlung durch ihre charmante Atmosphäre und die gute Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Erfurter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die Nähe zu Naherholungsgebieten, wie dem Steigerwald oder dem Südpark, macht die Lage zusätzlich attraktiv für Spaziergänger, Sportbegeisterte und Familien. Insgesamt verbindet die Märchensiedlung eine idyllische Wohnlage mit urbaner Infrastruktur – ideal für alle, die ruhig und dennoch stadtnah wohnen möchten.

VP azonosító: 26124517 - 99099 Erfurt

## További információ / adatok

**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: 26124517 - 99099 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 felelősségteljesítéséhez

---

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