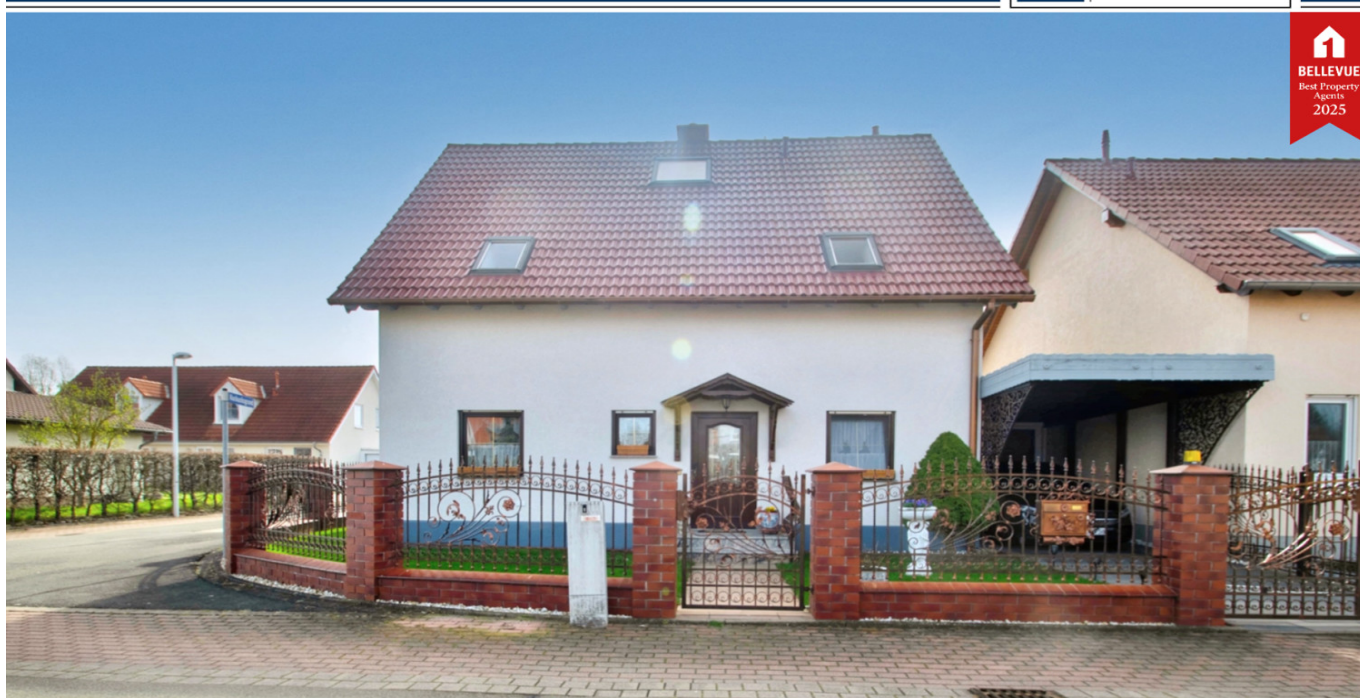


Erfurt

Casa indipendente di alta qualità con un fantastico giardino e piscina

Codice oggetto: 24124526A



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 339 m²

Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24124526A
Superficie netta	ca. 162 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	63.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.05.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

La proprietà

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



VON POLL
FINANCE

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



www.von-poll.com

Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa, un'esclusiva casa indipendente costruita nel 1997, che offre circa 162 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 339 m². Questa proprietà promette il massimo comfort e un'atmosfera accogliente per voi e la vostra famiglia. La casa comprende un totale di 6 stanze, di cui 5 camere da letto, offrendo ampio spazio per opzioni di arredamento personalizzate. La veranda con la sua tenda da sole vi invita al relax e amplia lo spazio abitativo in ogni stagione. Godetevi ore di relax nel luminoso soggiorno, dove un invitante camino crea un'atmosfera confortevole.

+++Arredamento ed elettrodomestici sono inclusi nel prezzo di acquisto+++ Un punto forte di questa proprietà è senza dubbio la piscina di alta qualità, perfetta per nuotate rinfrescanti e rilassanti bagni di sole. Un pozzo profondo fornisce una fonte d'acqua affidabile per l'irrigazione del giardino. Nel corso degli anni, sono stati effettuati ampi ammodernamenti e ristrutturazioni, che hanno portato la casa al suo attuale stato di conservazione. Nel 2016, l'intera facciata, la base, la capriata del tetto e tutti gli altri elementi esterni in legno sono stati ristrutturati professionalmente e tinteggiati con due mani di vernice. Sempre nel 2016 e nel 2017, l'intera area esterna, compreso l'ingresso principale, è stata ridisegnata e dotata di una nuova scala in granito. Inoltre, il tetto è stato pulito e sigillato nel 2018. Ulteriori miglioramenti includono la costruzione della veranda nel 2017, il rivestimento di entrambi i lati della casa con vera ardesia, l'installazione di un cancello a due ante a battente sul vialetto d'accesso nel 2023 e l'installazione di un sistema di oscuramento su misura per la veranda e l'abbaino nello stesso anno. La proprietà presenta anche altri punti di forza come l'imponente recinzione in mattoni e ferro battuto.

Descrizione degli ambienti: Piano terra: Cucina: cucina a pianta aperta con zona pranzo. La cucina attrezzata è inclusa nel prezzo di acquisto. Soggiorno: Accesso alla veranda: ampia e luminosa zona giorno con un accogliente camino alla francese. Il soggiorno dispone anche di un bar su misura. Bagno: doccia e vasca. Lavanderia. Mansarda: due camerette, camera da letto, camera per gli ospiti. Una delle camere da letto offre accesso al balcone, dotato di ringhiera in ferro battuto. Da una delle due camerette, la scala conduce alla mansarda ristrutturata, riscaldata e isolata di circa 15 m². Che si tratti di una camera da letto aggiuntiva, di un ufficio o semplicemente di un ripostiglio, questa zona è disponibile per soddisfare le vostre esigenze individuali. Un garage e un posto auto coperto sono disponibili per i vostri veicoli, offrendo ampio spazio e maggiore comodità. Questa proprietà è particolarmente adatta a chi ama uno stile di vita tranquillo e affascinante, desidera vivere in una posizione ben collegata e apprezza immobili di alta qualità. Clicca su questo link per un tour a 360 gradi: <https://von-poll.com/tour/erfurt/iqgg>

Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

Dettagli dei servizi

- +Exklusives Einfamilienhaus
- +Baujahr 1997
- +Wohnfläche ca. 162 m², 6 Zimmer, 5 Schlafzimmer
- +Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 339 m² Fläche
- +Hochwertige Poolanlage
- +Liebevoll angelegter Garten mit Tiefbrunnen
- +Wintergarten mit Beschattungsanlage
- +Balkon
- +Garage und Carport für Ihren PKW
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

Tutto sulla posizione

Kerspleben ist ein charmanter Ortsteil von Erfurt, der Hauptstadt des Bundeslandes Thüringen. Es liegt nur wenige Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Erfurt und ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie über die Autobahn zu erreichen. Kerspleben zeichnet sich durch seine grünen Wiesen, charmanten Straßen und eine freundliche Nachbarschaft aus.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zur Stadt. Die exzellente Verkehrsanbindung ermöglicht Ihnen zudem eine schnelle Anbindung an die Autobahn sowie den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien mit Kindern ist Kerspleben ein wahrer Traum. In der Umgebung befinden sich mehrere Schulen, Kindergärten und Spielplätze, die eine optimale Bildungs- und Betreuungseinrichtung bieten.

Naturliebhaber kommen in Kerspleben voll auf ihre Kosten. Die umliegende Landschaft lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Genießen Sie die grünen Felder, Wälder und Parks, die direkt vor Ihrer Haustür liegen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Kerspleben eine attraktive Wohnlage ist, die Ruhe und Natur mit der Nähe zur Stadt Erfurt verbindet. Hier erwartet Sie ein modernes Einfamilienhaus, das alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und entspanntes Wohnen bietet.

Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 63.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
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 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.

Codice oggetto: 24124526A - 99098 Erfurt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com