

Erfurt

# Exklusives Wohnen in Top Lage von Erfurt - Hochwertiges Einfamilienhaus in Traumwohnlage

Codice oggetto: 25124513



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

PREZZO D'ACQUISTO: 830.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 387 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25124513 - 99092 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: 25124513 - 99092 Erfurt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25124513
Superficie netta	ca. 160 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	830.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2031
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	25.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021



Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## La proprietà





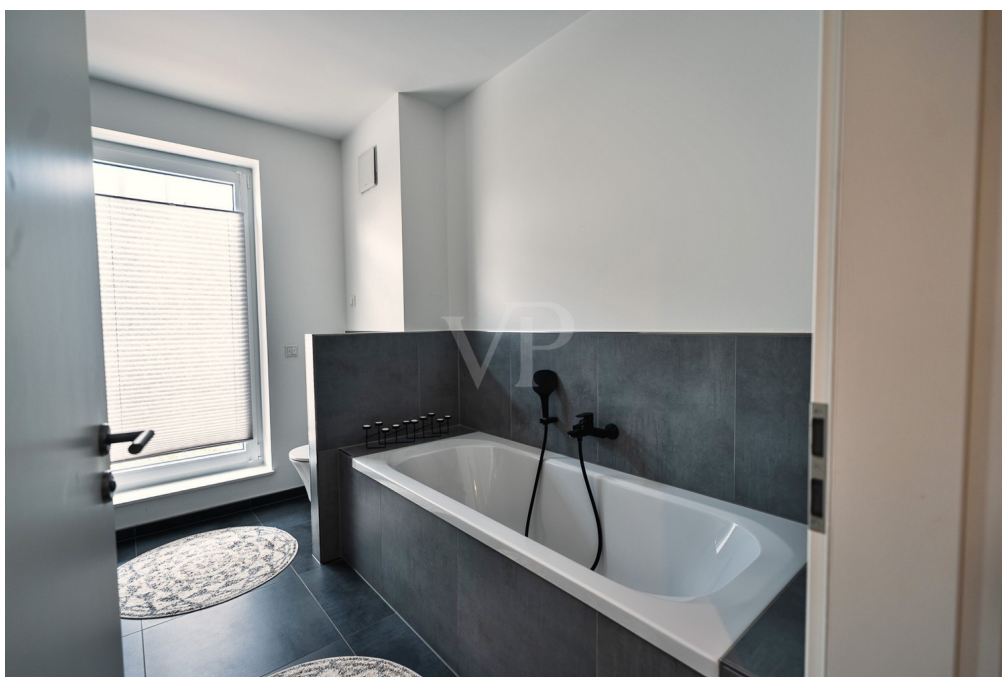
Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## La proprietà



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

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)

Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

# Planimetrie







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: 25124513 - 99092 Erfurt

## Una prima impressione

Dieses stilvolle Einfamilienhaus befindet sich in absoluter A-Lage im beliebten Stadtteil Brühlervorstadt – einer der gefragtesten Wohngegenden Erfurts. Die im Jahr 2021 erbaute Immobilie bietet rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und steht auf einem gepflegten Grundstück mit ca. 387 m<sup>2</sup>. Das Haus vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik zu einem rundum stimmigen Wohnkonzept.

Der großzügige und durchdachte Grundriss mit 5 Zimmern darunter 4 Schlafzimmer schafft ein offenes Raumgefühl und bietet gleichzeitig ideale Rückzugsorte für die ganze Familie. Die eleganten Fliesen und der hochwertige Bodenbelag im Haus tragen zu einem modernen und geschmackvollen Wohnambiente bei. In den Badezimmern unterstreichen maßgefertigte Bad-Konsolen sowie elegant in die Wand integrierte Ablagen für Waschutensilien das klare und funktionale Gestaltungskonzept. Bodengleiche Duschen bieten nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern fügen sich auch harmonisch in das durchdachte Design ein.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt eine moderne Wärmepumpe. Deren Außeneinheit ist platzsparend und auf dem Dach im Außenbereich installiert, wodurch weder Bewohner noch Anwohner beeinträchtigt oder gestört werden und ein optimaler Wärmeaustausch gewährleistet ist. In Kombination mit einer Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie dreifach verglasten Kunststofffenstern entspricht das Gebäude den aktuellen Energiestandards und garantiert niedrige Betriebskosten.

Ein besonderes Highlight ist die offen gestaltete, hochwertige Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Ausgestattet mit modernen Markengeräten bietet sie ideale Bedingungen für anspruchsvolle Hobbyköche. Ergänzt wird sie durch großzügige Stauraumlösungen und eine praktischen, direkt angrenzende Abstellkammer in Nähe des Essbereichs.

Komfort und Sicherheit werden ebenfalls großgeschrieben: Auf jeder Etage befindet sich eine Gegensprechanlage, die den Alltag erleichtert. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Garagenstellplatz sowie Freiplatz für Ihr Fahrzeug.

Erwähnenswert ist außerdem, dass bereits ein Fallrohr für die mögliche Nachrüstung einer Photovoltaikanlage installiert wurde.

Zudem wurde in der Garage ein Anschluss für eine potenzielle Wallbox vorbereitet.

Die ausgezeichnete Infrastruktur rundet das Angebot ab: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der Nahverkehr sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Erfurter Altstadt, zu Parks und Kulturangeboten sowie die gute Anbindung an Autobahn und Flughafen machen das Objekt besonders attraktiv.

Dieses hochwertige Stadthaus vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität – eine seltene Gelegenheit in einem der schönsten Viertel Erfurts.



Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## Dettagli dei servizi

- +Hochwertiges Einfamilienhaus in A-Lage von Erfurt
- +Baujahr 2021
- +Luft-Wasser Wärmepumpe
- +ca. 160m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer 4 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 387m<sup>2</sup> Fläche
- +Garagenstellplatz
- +Fußbodenheizung im gesamten Haus
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Luxuriöse Küche (im Kaufpreis enthalten)
- +Gegensprechanlage auf jeder Etage
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## Tutto sulla posizione

Die Brühlervorstadt zählt zu den begehrtesten und attraktivsten Wohnlagen in Erfurt. Nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt, verbindet dieses charmante Viertel urbanes Leben mit ruhigem, grünem Wohnflair.

Geprägt von stilvollen Altbauten, modernen Stadtvillen und gepflegten Parkanlagen bietet die Brühlervorstadt ein hochwertiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Der nahegelegene Egapark und der Luisenpark laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein, während Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen zum Verweilen einladen.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu den Universitäten und wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, während Berufstätige die schnelle Erreichbarkeit von Behörden, Büros und medizinischen Einrichtungen schätzen.

Die Brühlervorstadt ist damit eine der gefragtesten Adressen in Erfurt – ideal für alle, die urbanes Leben in ruhiger und stilvoller Atmosphäre genießen möchten.

Codice oggetto: 25124513 - 99092 Erfurt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2031.

Endenergiebedarf beträgt 25.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25124513 - 99092 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](mailto:erfurt@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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