

Erfurt

## Bella casa con annessi versatili - tranquilla e vicina alla natura

Codice oggetto: 25124539



**PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.560 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25124539 - 99094 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: 25124539 - 99094 Erfurt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25124539</b>
Superficie netta	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1975</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>459.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2024</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.02.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## La proprietà



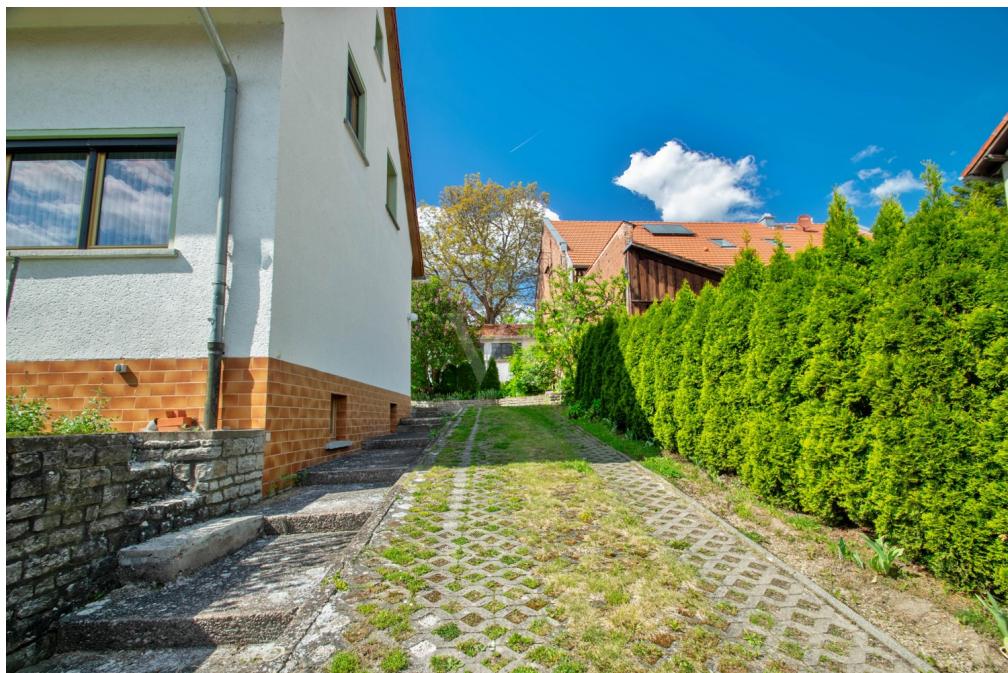
Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## La proprietà



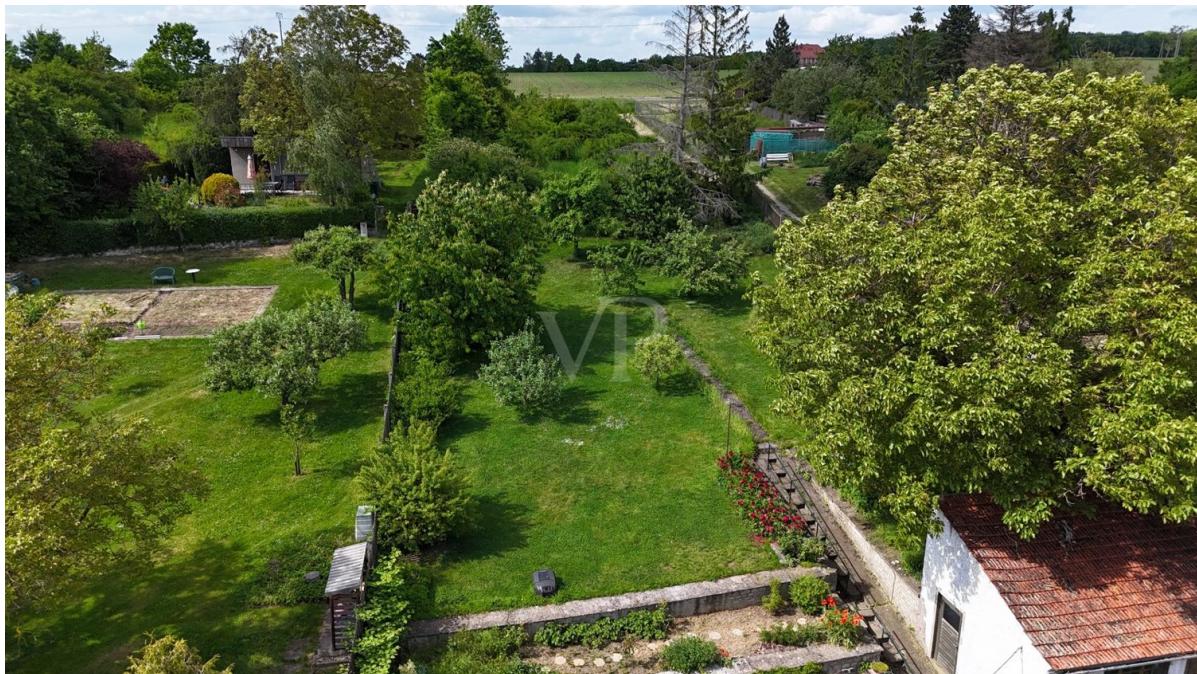
Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124539 - 99094 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)

Finanzierung  
berechnen

Profitieren Sie als Erstkläfer 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: 25124539 - 99094 Erfurt

## La proprietà

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPÄWEIT 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: 25124539 - 99094 Erfurt

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 25124539 - 99094 Erfurt

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1975, offre circa 115 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio potenziale per realizzare i vostri sogni abitativi. Gli ampi spazi e il curato giardino di circa 1560 m<sup>2</sup> creano le condizioni ideali per integrare il vostro stile personale. La proprietà comprende attualmente un garage e un ulteriore posto auto scoperto. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas installato nel 2020. La casa si sviluppa su più piani e offre una disposizione ben progettata. Il piano superiore comprende tre comode camere da letto e un bagno. Il piano terra comprende una cucina, un secondo bagno e un'ampia zona giorno con sala da pranzo adiacente. Entrambi i bagni sono stati ristrutturati e sono in condizioni moderne. La mansarda offre potenziale di conversione. Il tetto è stato completamente rifatto all'inizio degli anni 2000. Il seminterrato è completamente rifinito e offre una varietà di possibili utilizzi. Il seminterrato comprende anche una lavanderia, il locale caldaia e due ulteriori locali flessibili. L'accesso diretto dal giardino completa il pacchetto. L'eccellente posizione vanta eccezionali infrastrutture e brevi distanze da tutti i servizi essenziali. Una proprietà ideale per gli amanti delle case classiche che desiderano creare uno spazio abitativo unico con dedizione e creatività! Cliccate sul seguente link per un tour virtuale a 360 gradi: <https://von-poll.com/tour/erfurt/k7xX>

Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## Dettagli dei servizi

- +Einfamilienhaus mit Nebengelassen in naturnaher Lage
- +Baujahr 1975
- +ca. 115m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, 4 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 1560m<sup>2</sup> Fläche
- +1x Garage + Freiplätze für Ihr PKW
- +Gas-Zentralheizung (2020)
- +sanierte Badezimmer (2x)
- +Dacherneuerung (ca.2001)
- +Werkstatt
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## Tutto sulla posizione

Möbisburg-Rhoda ist ein idyllischer Stadtteil von Erfurt, der sich durch seine ländliche Ruhe und naturnahe Lage auszeichnet. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südlichen Stadtrands bietet die Gegend eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und entspanntem Leben im Grünen.

Dieser charmante Stadtteil zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung aus: Die Erfurter Innenstadt ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Zudem sind die Autobahnen A4 und A71 schnell zu erreichen, was Möbisburg-Rhoda ideal für Berufspendler macht.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Ob Wanderungen oder Radtouren entlang der Gera oder ein Besuch der nahegelegenen Naherholungsgebiete – hier kommen Naturliebhaber voll auf ihre Kosten. Historische Bauwerke, wie die St.-Laurentius-Kirche, verleihen dem Viertel zusätzlichen Charme und zeugen von einer reichen Geschichte.

Familienfreundlichkeit wird in Möbisburg-Rhoda großgeschrieben. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sorgen die ruhigen Straßen und das dörfliche Ambiente für eine hohe Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld.

Kurzum: Möbisburg-Rhoda verbindet die Vorzüge des Lebens in der Natur mit der Nähe zur pulsierenden Landeshauptstadt Erfurt und ist damit ein begehrter Wohnort für Jung und Alt.

Codice oggetto: 25124539 - 99094 Erfurt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 100.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25124539 - 99094 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](http://www.von-poll.com)