

Erfurt

# Attraktives Wohnhaus mit vielseitig nutzbaren Nebengebäuden - ruhig und naturnah

CODICE OGGETTO: 25124539



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

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	25124539	Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1975	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

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



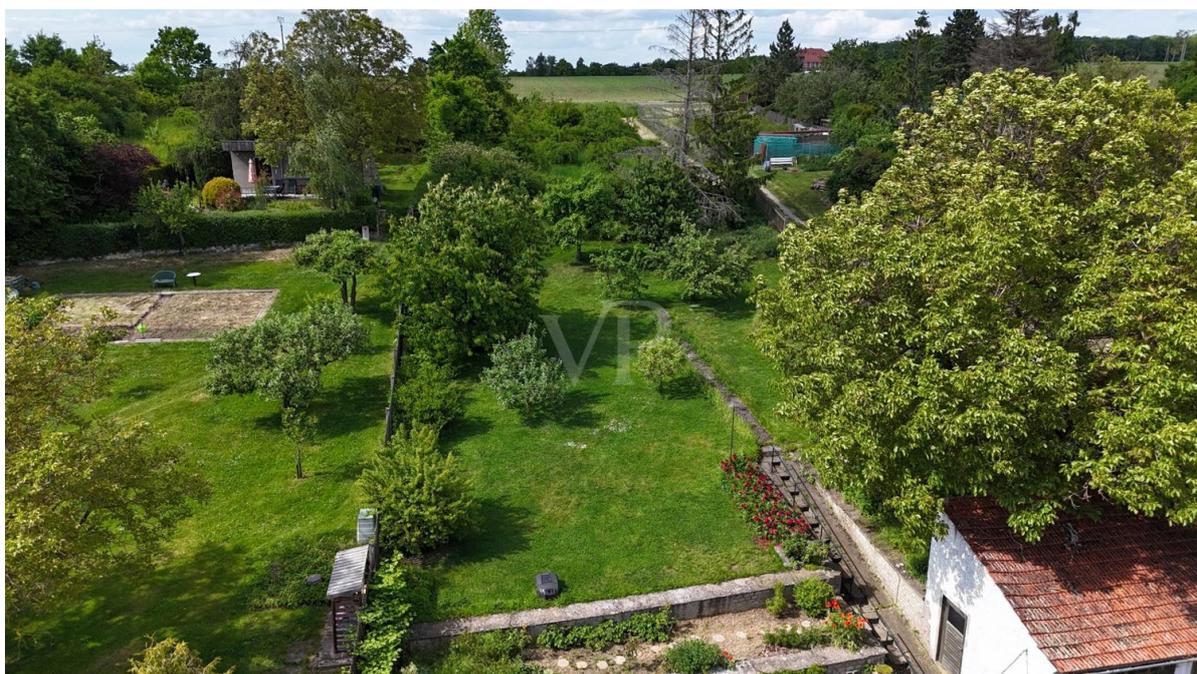
CODICE OGGETTO: 25124539 - 99094 Erfurt

## 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)



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

CODICE OGGETTO: 25124539 - 99094 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: 25124539 - 99094 Erfurt**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 bietet auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Die großzügigen Zimmer, und das gepflegte Grundstück mit ca. 1560 m<sup>2</sup> Fläche schaffen ideale Voraussetzungen, um Ihren persönlichen Stil einzubringen. Zum Objekt gehört aktuell eine Garage sowie zusätzlicher Freiplatz für Ihre Fahrzeuge. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020. Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Im Dachgeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Erdgeschoss umfasst eine Küche, ein zweites Badezimmer, sowie einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzenden Esszimmer. Die beiden Badezimmer wurden saniert und befinden sich in modernen Zustand. Der Dachboden bietet Ausbaupotenzial. Das Dach wurde Anfang der 2000er Jahre komplett erneuert. Der Keller ist vollständig ausgebaut und überzeugt mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot im Untergeschoss durch eine Waschküche, den Heizungsraum sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer. Ein direkter Zugang vom Garten rundet das Angebot ab. Die hervorragende Lage punktet mit bester Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Ein ideales Objekt für Liebhaber klassischer Häuser, die mit Engagement und Ideenreichtum ein einzigartiges Zuhause schaffen möchten! Über folgenden Rundgang kommen Sie zum 360-Grad Rundgang: <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 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.

**CODICE OGGETTO: 25124539 - 99094 Erfurt**

## Partner di contatto

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

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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