

Eischleben

## Casa a basso consumo energetico adatta alle famiglie con seminterrato completo, terrazza e giardino ben curato a 99334 Eischleben

Codice oggetto: 25124417



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

PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 475 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

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

Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25124417
Superficie netta	ca. 160 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

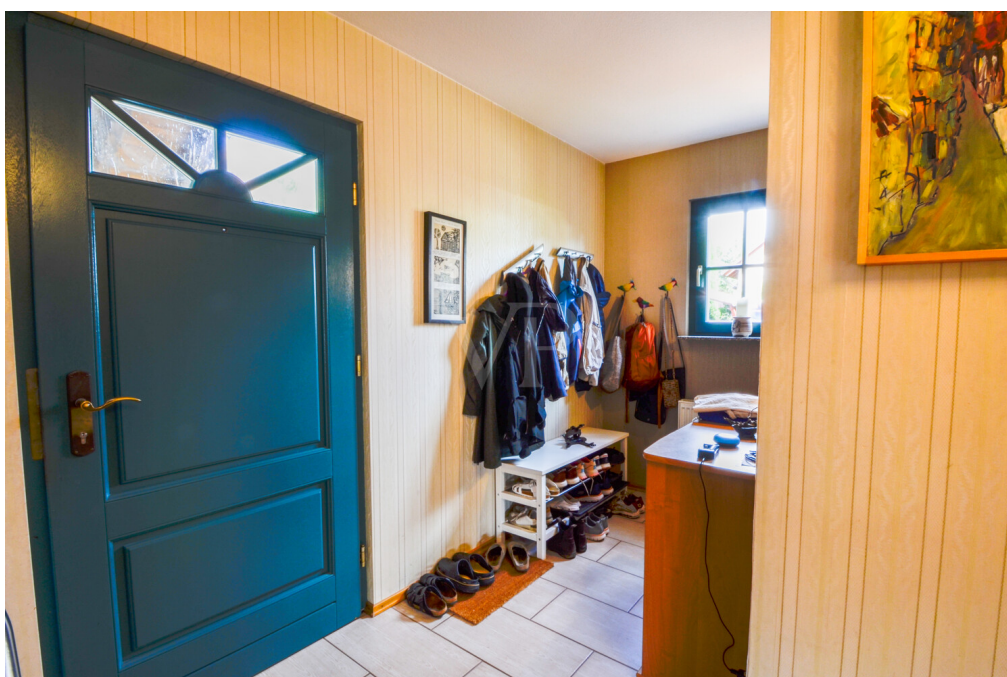
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	47.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997



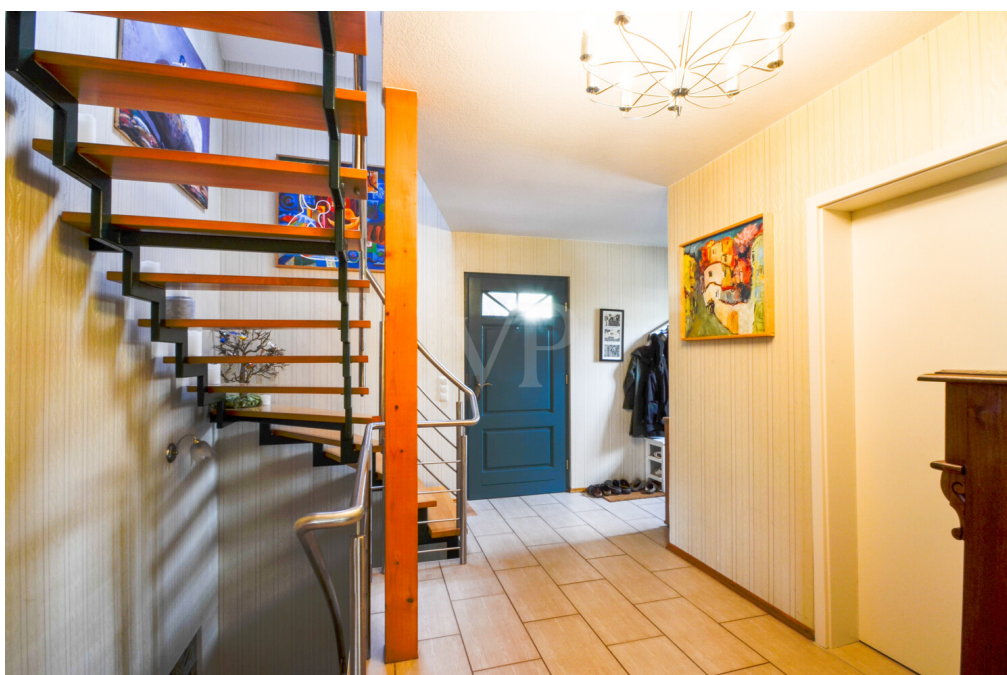
Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà



Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà





Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà



Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà





Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà



Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà





Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà





Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà



Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà





Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà



Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà





Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà



Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà





Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

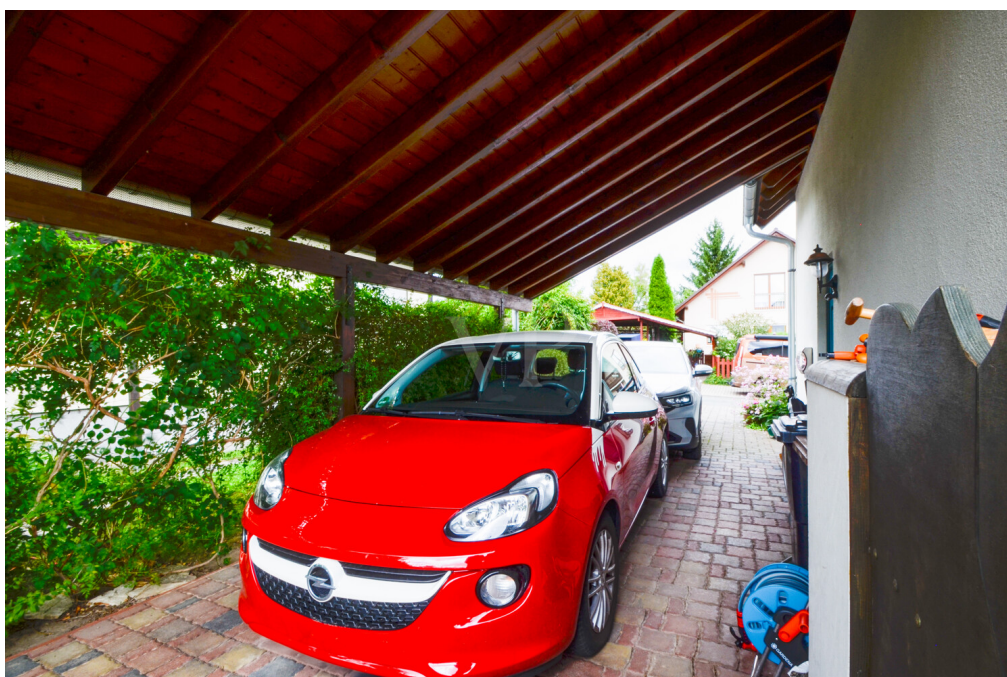
## La proprietà





Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà





Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà





Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà



Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà



Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà



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)



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0361 - 66 38 20 88**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## 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](mailto:erfurt@von-poll.com)

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



Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## La proprietà





Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## Una prima impressione

Questa attraente casa prefabbricata a basso consumo energetico nella regione dell'Algovia offre uno stile di vita moderno con una disposizione ben progettata e un elevato livello di comfort. Costruita nel 1997 e completata nel 1998, la casa vanta un'ampia superficie abitabile di circa 160 m<sup>2</sup>, distribuita in 6 stanze, e sorge su un terreno ben curato di 475 m<sup>2</sup>: ideale per famiglie che apprezzano ampi spazi, servizi di qualità e una posizione tranquilla. Caratteristiche e punti di forza - Casa prefabbricata a basso consumo energetico (costruita nel 1997, completata nel 1998) - Superficie abitabile: circa 160 m<sup>2</sup> distribuiti in 6 stanze - Terreno: 475 m<sup>2</sup>, a bassa manutenzione e con un gradevole paesaggio - Seminterrato completo - ulteriore spazio utilizzabile per hobby, ripostiglio o ufficio a casa, 2 ampie camere per gli ospiti disponibili - Riscaldamento a gas (Vaillant) - ristrutturato circa 10 anni fa 8 anni fa - Finestre in legno con doppi vetri - Terrazza di 36 m<sup>2</sup> - ideale per feste in famiglia e rilassanti serate estive - 2 bagni moderni, di circa 10 anni, ristrutturati di alta qualità e dotati di vasca da bagno indipendente - Tetto e facciata ottimizzati dal punto di vista energetico: - Facciata rinnovata circa 5 anni fa - Tetto rivestito circa 8 anni fa - Tetto e facciata isolati. La casa si trova in una tranquilla zona residenziale di Eischleben, particolarmente attraente per la sua piacevole atmosfera abitativa e i buoni vicini. Grazie alla sua vicinanza a Erfurt, potrete godere sia della tranquillità di un ambiente rurale che dei vantaggi di ottimi collegamenti di trasporto: - Le autostrade A71 e A4 sono a pochi minuti di distanza, offrendo un rapido accesso a Erfurt, Arnstadt e Ilmenau - Erfurt è a circa 15 minuti di auto, perfetta per i pendolari - Negozi, scuole e medici si trovano nei villaggi circostanti e nella vicina Erfurt. In conclusione, questa casa coniuga efficienza energetica, finiture curate, ampi spazi abitativi e una posizione ideale per le famiglie. Grazie alle moderne tecnologie edilizie, ai bagni ristrutturati di alta qualità, all'ampia terrazza e alla tranquillità del giardino, offre le condizioni ideali per una casa confortevole nelle immediate vicinanze del capoluogo Erfurt. Entrate e sentitevi a casa: perfetto per le famiglie che desiderano combinare pace e tranquillità con la vicinanza alla città!

Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1997
- Wohnfläche 160 m2 (inkl. 2 Zimmer im Keller - Voll für Wohnzwecke ausgebaut, ohne 130m2 )
- Grundstücksfläche 475 m2
- Zimmer 6
- Badezimmer 2
- Terrasse: 36 m2
- Fertigteilhaus / Niedrigenergiehaus
- Gasheizung
- Fenster Holz 2fach Isolierverglast

Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Eischleben, einem charmanten Ortsteil im Ilm-Kreis, nur wenige Kilometer südwestlich von Erfurt. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine entspannte Atmosphäre aus – ideal für Familien, die ein Zuhause im Grünen suchen, ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

### Familienfreundliche Infrastruktur

Kindergarten und Grundschule sind direkt im Ort bzw. in den umliegenden Nachbargemeinden vorhanden und schnell erreichbar. Weiterführende Schulen, Gymnasien sowie weitere Kindertagesstätten befinden sich im nahegelegenen Arnstadt und in Erfurt, die beide sehr gut angebunden sind.

### Verkehrsanbindung

- Autobahn A71 in wenigen Minuten erreichbar, mit direkter Verbindung zur A4
- Erfurt in ca. 15 Autominuten erreichbar
- Bahnhof Arnstadt mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr
- Busverbindungen in die umliegenden Ortschaften sowie nach Arnstadt und Erfurt
- Flughafen Erfurt-Weimar ca. 20 Fahrminuten entfernt

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls in Arnstadt und Erfurt in kurzer Zeit erreichbar. Die grüne Umgebung lädt zudem zu Spaziergängen, Radfahren und Ausflügen in den Thüringer Wald ein.

### Fazit:

Die Lage in Eischleben bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe, familienfreundlicher Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung. Damit ist dieses Haus besonders für Familien und Pendler attraktiv, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld mit Nähe zur Stadt legen.

Codice oggetto: 25124417 - 99334 Eischleben

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 47.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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: 25124417 - 99334 Eischleben

## 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)