

Erfurt

# Casa da sogno in posizione privilegiata - Elegante casa bifamiliare con vista sullo Steigerwald

Codice oggetto: 25124590H



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

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 510 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25124590H - 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: 25124590H - 99094 Erfurt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25124590H
Superficie netta	ca. 169 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25124590H - 99094 Erfurt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	21.07.2035	Consumo finale di energia	111.90 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021



Codice oggetto: 25124590H - 99094 Erfurt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124590H - 99094 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124590H - 99094 Erfurt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124590H - 99094 Erfurt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124590H - 99094 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124590H - 99094 Erfurt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124590H - 99094 Erfurt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124590H - 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: 25124590H - 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: 25124590H - 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: 25124590H - 99094 Erfurt

## Una prima impressione

Situata in una posizione privilegiata a Erfurt, questa elegante casa bifamiliare è un vero gioiello per acquirenti esigenti. Costruita nel 1996, la casa è stata costantemente ristrutturata e modernizzata ed è in ottime condizioni. Con circa 169 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su 7 locali, di cui 5 camere da letto, offre ampio spazio per famiglie, coppie che necessitano di spazio extra o proprietari esigenti. Un punto di forza particolare è l'ampio e luminoso soggiorno, il cui design open space e le finestre a tutta altezza creano un'atmosfera particolarmente accogliente e invitante. Le finestre sono dotate di un sistema di schermatura solare. Due bagni moderni, una mansarda rifinita e una sauna integrata nel seminterrato offrono ulteriore comfort. La casa dispone anche di un seminterrato completamente rifinito, che offre ulteriore spazio abitabile e ripostiglio. Un totale di sei locali aggiuntivi sono disponibili al suo interno per un utilizzo flessibile e un design personalizzato. Il riscaldamento è garantito da un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gas installato nel 2021. Questo sistema è completato da una combinazione di riscaldamento a pavimento e radiatori tradizionali, garantendo un clima interno confortevole tutto l'anno. L'immobile, ben curato, si estende su circa 510 m<sup>2</sup> e vanta un giardino ben curato, un'invitante terrazza e due balconi perfetti per rilassarsi. Secondo la dichiarazione di divisione, l'immobile è condiviso con la casa bifamiliare adiacente secondo le quote di comproprietà. Parte del giardino posteriore, incluso lo stendino dietro il garage, è di proprietà comune. Tuttavia, una netta separazione dei confini di proprietà è possibile previo accordo con i proprietari. Il terreno complessivo per le due case bifamiliari (numeri civici A e B) comprende 1.036 m<sup>2</sup> ed è suddiviso secondo le quote di comproprietà. L'offerta è completata da comodi posti auto in garage e da un ulteriore spazio aperto per l'auto, oltre che da un'eccellente infrastruttura: negozi, scuole, asili e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili: vivere in città in un ambiente tranquillo! Il seguente link vi porterà a un tour virtuale a 360 gradi dell'immobile: <https://von-poll.com/tour/erfurt/XVf5>

Codice oggetto: 25124590H - 99094 Erfurt

## Dettagli dei servizi

- +Einfamilienhaus in A-Lage von Erfurt
- +Doppelhaushälfte
- +Baujahr 1996
- +kontinuierlich saniert und modernisiert
- +Gaszentralheizung aus 2021
- +Fußbodenheizung + Heizkörper
- +ca. 169m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmer 5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 510m<sup>2</sup> Fläche
- +Doppelgarage
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer)
- +Voll Unterkellert
- +Ausgebauter Dachboden
- +Sauna
- +Balkone
- +Gepflegter Garten
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor



Codice oggetto: 25124590H - 99094 Erfurt

## Tutto sulla posizione

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Hochheim, einem idyllischen Stadtteil im Süden von Erfurt. Hochheim zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Lage aus und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum von Erfurt sowie an die umliegenden Stadtteile.

Trotz der ländlichen Atmosphäre ist die Innenstadt von Erfurt nur wenige Kilometer entfernt. Mit dem Auto gelangen Sie in nur etwa 10 Minuten ins Stadtzentrum, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten vorfinden. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem mit Bus oder Straßenbahn ins Stadtzentrum gelangen können.

Die Infrastruktur in Hochheim ist ausgezeichnet. In der näheren Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Banken und Schulen. Ebenso befinden sich Kindergärten und Spielplätze in der direkten Umgebung, was Hochheim zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A4 erreichen Sie schnell andere Städte in Thüringen und darüber hinaus. Der Flughafen Erfurt-Weimar ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet regelmäßige nationale und internationale Flugverbindungen.

Zusammenfassend bietet die Lage in Hochheim, Erfurt, eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und urbanem Leben. Die ruhige Umgebung, die gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums machen diesen Stadtteil zu einer attraktiven Wohngegend für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler.

Codice oggetto: 25124590H - 99094 Erfurt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
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 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: 25124590H - 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](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)