

Großrudstedt / Schwansee

## Elegantes Einfamilienhaus mit viel Platz und traumhaftem Garten - Idylle trifft Qualität

*Codice oggetto: 26124524*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 666 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudestedt / Schwansee**

- 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: 26124524 - 99195 Großrudestedt / Schwansee**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26124524</b>
Superficie netta	<b>ca. 177 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1995</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Carport</b>

Prezzo d'acquisto	<b>498.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudestedt / Schwansee

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>26.09.2028</b>	Consumo finale di energia	<b>65.00 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2019</b>

Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudstedt / Schwansee

## La proprietà



Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudestedt / Schwansee

## La proprietà



Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudstedt / Schwansee

## La proprietà



Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudstedt / Schwansee

## La proprietà



Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudestedt / Schwansee

## La proprietà



Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudstedt / Schwansee

## La proprietà



Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudstedt / Schwansee

## La proprietà



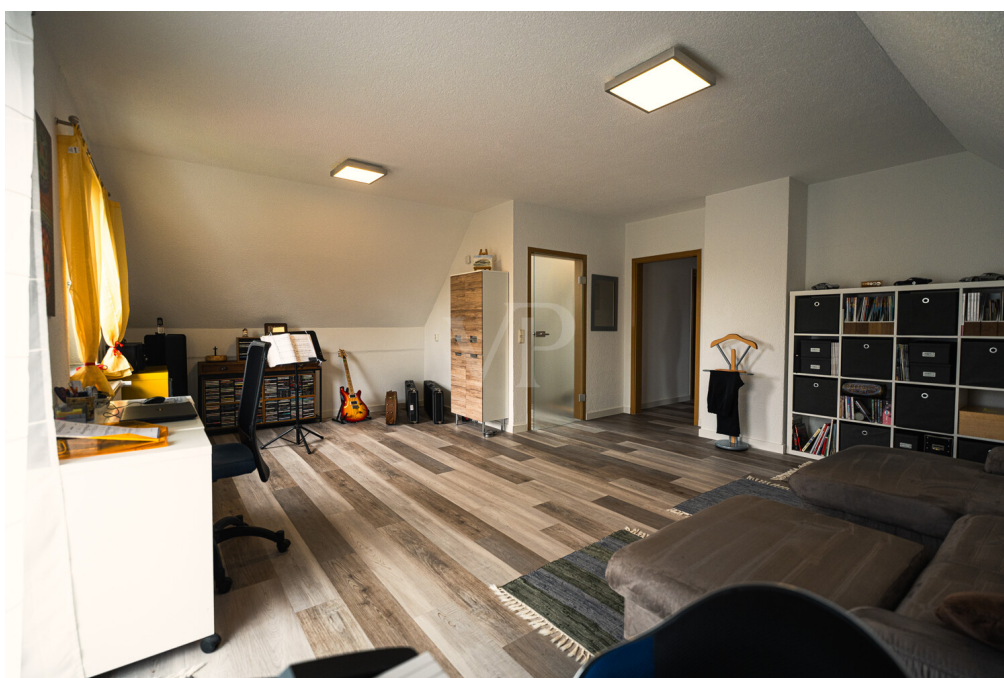
Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudestedt / Schwansee

## La proprietà



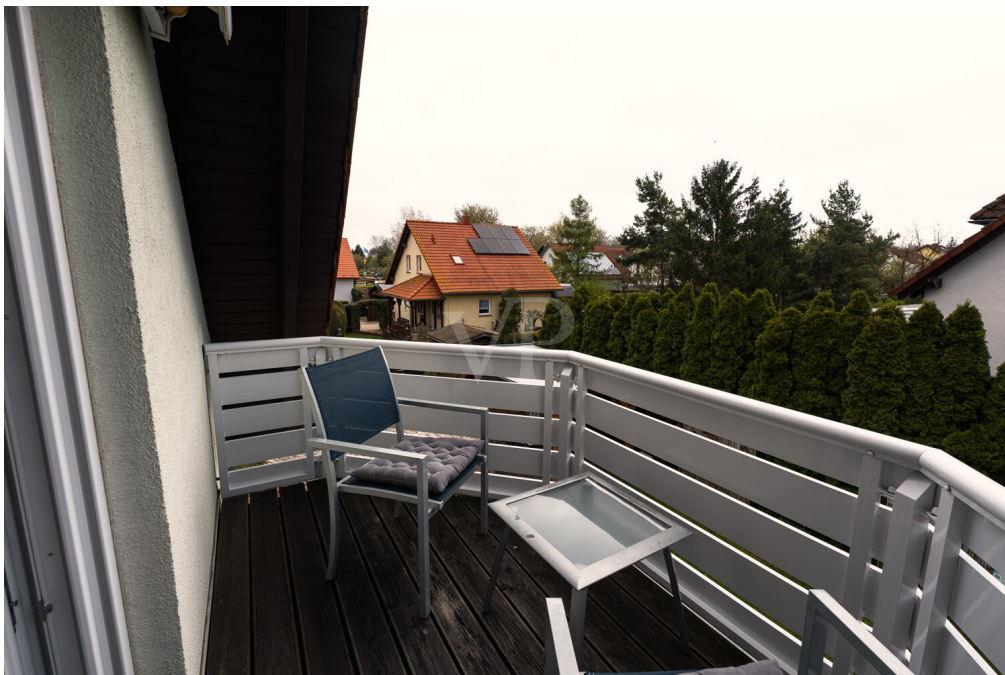
Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudstedt / Schwansee

## La proprietà



Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudstedt / Schwansee

## 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



Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudstedt / Schwansee

## La proprietà

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweIT VERNETZT



VP Best Employer 2023  
★★★★★  
TOP 100  
FOR REAL ESTATE  
MANAGEMENT BY BUSINESS  
VON POLL IMMOBILIEN  
ERFURT

FOCUS  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2024  
TOP 100  
BEST EMPLOYERS IN  
GERMANY BY  
FOCUS FIELD

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2026

elion  
AWARD  
2024

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: 26124524 - 99195 Großrudstedt / Schwansee

## 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: 26124524 - 99195 Großrudstedt / Schwansee**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Ein hochwertiges, modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigem Platzangebot, gepflegtem Garten und einer warmen, einladenden Atmosphäre – perfekt für Familien, die ein neues Zuhause mit Stil und Herz suchen.

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 vereint Qualität, Komfort und Charme auf ideale Weise. Auf rund 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 6 Zimmer – darunter 5 Schlafzimmer – und damit genügend Platz für die ganze Familie.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend und mit viel Sorgfalt modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die grundlegende Erneuerung zentraler Ausstattungsmerkmale, darunter die Heizungsanlage sowie die vollständige Modernisierung beider Badezimmer.

Auch im Innenbereich wurde das Haus deutlich aufgewertet: Neue Bodenbeläge in Wohn- und Schlafbereichen, ein frischer Innenanstrich sowie eine maßgefertigte Einbauküche sorgen für ein zeitgemäßes und gepflegtes Wohnambiente. Ergänzt wird dies durch erneuerte Fenster- und Türelemente, Rollläden sowie energetische Maßnahmen wie die Dämmung des Dachbodens.

Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2020 – im Kaufpreis enthalten – begeistert durch Design und Funktionalität.

Im Außenbereich überzeugt die Immobilie durch zahlreiche hochwertige Neugestaltungen. Dazu zählen unter anderem die neu angelegte Terrasse, ein vollständig erneuerter Balkon sowie aufwendig gestaltete Garten- und Eingangsbereiche mit Naturstein. Ein Carport, eine Fahrradgarage sowie weitere praktische Ergänzungen runden das Gesamtbild ab. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse mit einer Markise schafft eine gemütliche Atmosphäre.

Außerdem lädt ein Balkon zum Entspannen ein, der vom Hobbyraum im Dachgeschoss aus zugänglich ist.

Vom Dachgeschoss gelangt man zudem über eine Klappleiter auf den Dachboden, der zusätzlichen großzügigen Stauraum bietet. Die Decke zum Dachboden wurde nachträglich gedämmt.

**Der Vollkeller bietet reichlich Platz für Hobby, Vorrat oder Technik.  
Ein Doppelcarport sorgt für bequemes Parken für 2 Fahrzeuge, während der gepflegte Garten mit massivem Schuppen zusätzlichen Stauraum und Freizeitwert bietet.**

**Das ca. 666m<sup>2</sup> große Grundstück spricht für sich. Genießen Sie die Ruhe in dem liebevoll angelegten Garten.**

**Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang:  
<https://von-poll.com/tour/erfurt/VvAe>**

**Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudestedt / Schwansee**

## **Dettagli dei servizi**

- +Hochwertiges Einfamilienhaus**
- +Baujahr 1995**
- +Kontinuierlich saniert und modernisiert**
- +ca. 177m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer 5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer**
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 666m<sup>2</sup> Fläche**
- +voll unterkellert**
- +erneuerte Öl-Heizung (2019)**
- +Doppelcarport**
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung**
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse)**
- +Hochwertige Küche (2020) - im Kaufpreis enthalten**
- +Beide Badezimmer saniert**
- +Gepflegter Garten**
- +Massiver Schuppen im Garten**
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor**

**Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudestedt / Schwansee**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Ortschaft Schwansee im Gemeindegebiet von Großrudestedt. Die Umgebung besticht durch eine ruhige, naturnahe Lage mit viel Grün, die Lebensqualität und Erholung in unmittelbarer Nähe bietet. Der Ort zeichnet sich durch ein harmonisches Dorfbild aus, geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Landwirtschaftsflächen und gepflegten Grünanlagen.

Trotz der ländlichen Ruhe ist die Anbindung an die überregionale Infrastruktur sehr gut: Das nur ca. 1 km entfernte Großrudestedt verfügt über eine Bäckerei sowie einen Bahnhof mit Anbindung in Richtung Sömmerda und Erfurt. Außerdem stehen Der nahegelegene Ort Stotternheim ergänzt das Angebot mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermarkt, Bäcker und gastronomische Einrichtungen.

Die Kreisstadt Sömmerda und die Landeshauptstadt Erfurt sind über die Bundesstraßen schnell erreichbar, sodass Pendler oder Familien von einer idealen Verbindung zwischen Arbeit, Alltag und Freizeit profitieren.

Für Freizeitaktivitäten und Naturgenuss bietet die Umgebung zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie nahegelegene Seen und Waldflächen. Die ländliche Idylle kombiniert mit der guten Erreichbarkeit von städtischen Zentren macht Schwansee bei Großrudestedt zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe mit praktischer Anbindung verbinden möchten.

**Codice oggetto: 26124524 - 99195 Großrudstedt / Schwansee**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26124524 - 99195 Großrudestedt / Schwansee**

## **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)**