

Erfurt

Platzwunder für die ganze Familie – Einfamilienhaus in gefragter Wohnlage

Codice oggetto: 26124506



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 692 m²

Codice oggetto: 26124506 - 99099 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: 26124506 - 99099 Erfurt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124506
Superficie netta	ca. 192 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	88.70 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	24.04.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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

Codice oggetto: 26124506 - 99099 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: 26124506 - 99099 Erfurt

Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1990 überzeugt als wahres Platzwunder und bietet mit ca. 192 m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien oder alle, die viel Raum zum Leben und Entfalten suchen. Insgesamt stehen Ihnen 7 Zimmer, darunter 6 gut geschnittene Schlafzimmer, zur Verfügung – perfekt für große Familien, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das Herzstück des Hauses bildet das lichtdurchflutete, großzügige Wohnzimmer, das mit seiner offenen und einladenden Gestaltung eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre schafft. Ein vorhandener Kamin sorgt hier zusätzlich für behagliche Stunden, insbesondere in der kälteren Jahreszeit.

Die Immobilie ist voll unterkellert, teilweise ausgebaut zu Wohnzwecken und bietet somit reichlich Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Hobby, Fitness oder als Arbeitsbereich. Der Keller besitzt einen Zugang nach draußen.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre umfassend saniert und modernisiert. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Fenster auf der Wetterseite, die Modernisierung des Badezimmers, sowie der Austausch der Heizungsanlage.

Die Immobilie überzeugt damit durch eine zeitgemäße technische Ausstattung: Eine moderne Gas-Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für effiziente und angenehme Wärme, während eine Solarthermie-Anlage die Warmwasseraufbereitung unterstützt. Ergänzt wird dies durch elektrische Außenjalousien im Erdgeschoss.

Das gepflegte Grundstück mit einer Fläche von ca. 692 m² lädt zum Entspannen und Verweilen im eigenen Garten ein. Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Spielbereiche oder gärtnerische Gestaltung. Ein großzügiger Balkon in Ost-Ausrichtung rundet das Angebot ab und ermöglicht einen angenehmen Start in den Tag mit der Morgensonne.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zusätzliche Freiflächenstellplätze zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Immobilie mit viel Potenzial, die durch Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine angenehme Wohnatmosphäre überzeugt.

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang:

<https://von-poll.com/tour/erfurt/DS3G>

Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

Dettagli dei servizi

- +Platzwunder: großzügiges Einfamilienhaus
- +Voll unterkellert
- +Baujahr 1990
- +Gas Zentralheizung aus 2022
- +ca. 192 m² Wohnfläche
- +7 Zimmer, 6 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 692m² Fläche
- +Garage + Freiflächenstellplatz
- +Fußbodenheizung (EG)
- +Solarthermie
- +Offener Kamin (Bestand)
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer)
- +Gepflegter Garten
- +Großzügiger Balkon + Terrasse Richtung Osten
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

Tutto sulla posizione

Der Ortsteil Windischholzhausen liegt im attraktiven Südosten der Erfurt und zählt zu den gefragten Wohnlagen der Region. Geprägt von einer ruhigen, naturnahen Umgebung sowie einer überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Bebauung, verbindet der Standort auf ideale Weise dörflichen Charme mit den Vorzügen urbaner Nähe.

Umgeben von weitläufigen Grünflächen, Obstgärten und in direkter Nähe zum Willrodaer Forst bietet Windischholzhausen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die idyllische Landschaft sowie die gewachsene Ortsstruktur schaffen eine besonders familienfreundliche und lebenswerte Atmosphäre.

Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt und ermöglichen eine komfortable Nahversorgung im Alltag. Zudem ist das Katholische Krankenhaus St. Johann Nepomuk in kurzer Zeit erreichbar und gewährleistet eine hervorragende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Das Erfurter Stadtzentrum ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz. Kindertagesstätten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Stadtteilen und sind schnell erreichbar.

Windischholzhausen hat sich in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt, der insbesondere bei Familien und Ruhesuchenden sehr geschätzt wird. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv.

Codice oggetto: 26124506 - 99099 Erfurt

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: 26124506 - 99099 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