

Erfurt

Exklusives Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Traumgarten und Sonnenblick

Codice oggetto: 26124517a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 637 m²

Codice oggetto: 26124517a - 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: 26124517a - 99099 Erfurt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124517a	Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Superficie netta	ca. 130 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2002	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	110.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124517a - 99099 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



VON POLL
FINANCE

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

Planimetrie





Immagine non scalabile

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: 26124517a - 99099 Erfurt

Una prima impressione

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in massiver Bauweise vereint durchdachte Architektur, modernen Wohnkomfort und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das im Jahr 2002 errichtete Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit ca. 130 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum und Qualität.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine offene Gestaltung und großen Fensterflächen eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Das Haus liegt zurückversetzt von der Straße.

Das ca. 637 m² große Grundstück ist liebevoll gepflegt und überzeugt mit einem schön angelegten Garten, der viel Platz zur Erholung bietet. Im Vorgarten genießt man im Sommer von früh bis spät am Abend Sonne – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Ergänzend sorgt eine großzügige, direkt vom Wohnzimmer zugängliche Terrasse für zusätzlichen Komfort.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, einem Gäste-Zimmer sowie das Wohnzimmer. Zwei Badezimmer runden das Raumangebot ab.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung, die in allen Wohnbereichen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 4.000 Litern unterstützt die nachhaltige Gartenbewässerung.

Ein besonderes Highlight ist die komfortable Tiefgarage mit zwei Stellplätzen, die jeweils mit einer Wallbox (11 kW) für Elektrofahrzeuge ausgestattet sind. Von hier aus gelangen Sie in das Kellergeschoss des Hauses.

Die beheizte Einfahrt mittels Freiflächenheizung sorgt auch in den Wintermonaten für ein bequemes und sicheres Befahren.

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus Qualität, Komfort und Lage und eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein gepflegtes Zuhause mit durchdachten Ausstattungsdetails suchen.

Über folgende Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang der Immobilie:
<https://von-poll.com/tour/erfurt/gOiW>

Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

Dettagli dei servizi

- +Ruhig gelegenes Einfamilienhaus (Massivhaus)
- +Voll unterkellert
- +Baujahr 2002
- +Gas Zentralheizung
- +ca. 130 m² Wohnfläche
- +4 Zimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 637m² Fläche
- +2 Tiefgaragen mit jeweils einer Wallbox (11kW)
- +Freiflächenheizung (Einfahrt)
- +Fußbodenheizung
- +Hebeanlage
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer)
- +Gepflegter Garten
- +Zisterne (4000l)
- +Großzügige Terrasse Richtung Süd-Westen
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Codice oggetto: 26124517a - 99099 Erfurt

Tutto sulla posizione

Die Märchensiedlung in Erfurt zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der thüringischen Landeshauptstadt. Geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, grünen Vorgärten und einer familienfreundlichen Umgebung bietet dieses Wohngebiet ein hohes Maß an Lebensqualität. Ruhig und naturnah gelegen, überzeugt die Siedlung durch ihre charmante Atmosphäre und die gute Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Erfurter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die Nähe zu Naherholungsgebieten, wie dem Steigerwald oder dem Südpark, macht die Lage zusätzlich attraktiv für Spaziergänger, Sportbegeisterte und Familien. Insgesamt verbindet die Märchensiedlung eine idyllische Wohnlage mit urbaner Infrastruktur – ideal für alle, die ruhig und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Codice oggetto: 26124517a - 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: 26124517a - 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