

Erfurt / Altstadt

Modernes Stadthaus in unwiederbringlicher Top-Lage der Erfurter Altstadt mit Dachterrasse, Whirlpool und Sauna!

Codice oggetto: 26124015



PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 100 m²

Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

- **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: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124015
Superficie netta	ca. 174 m ²
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 45000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Cucina componibile

Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	78.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



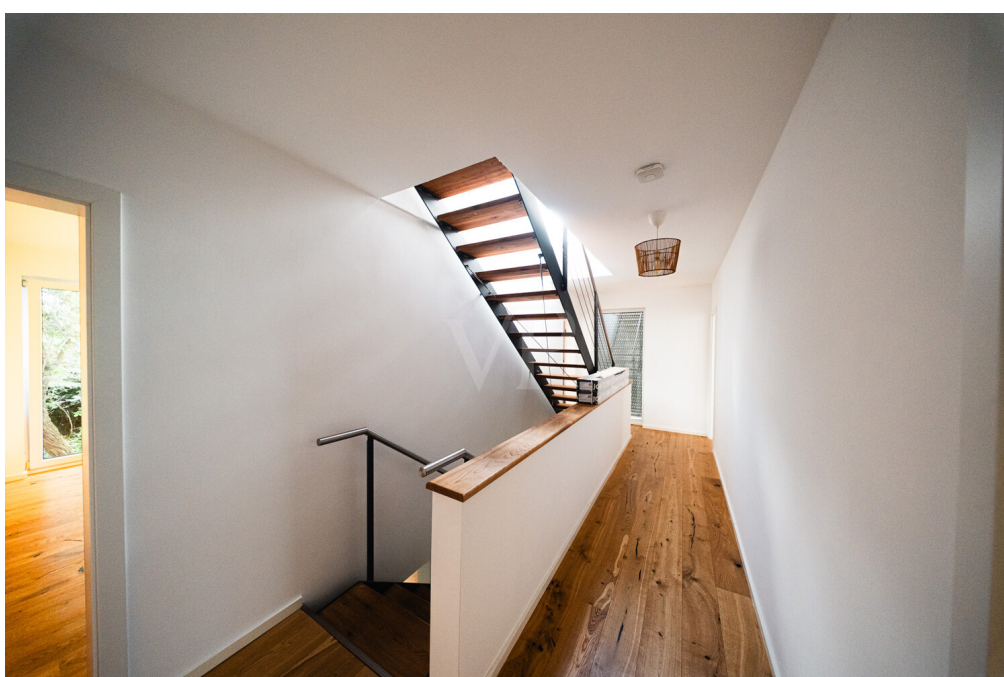
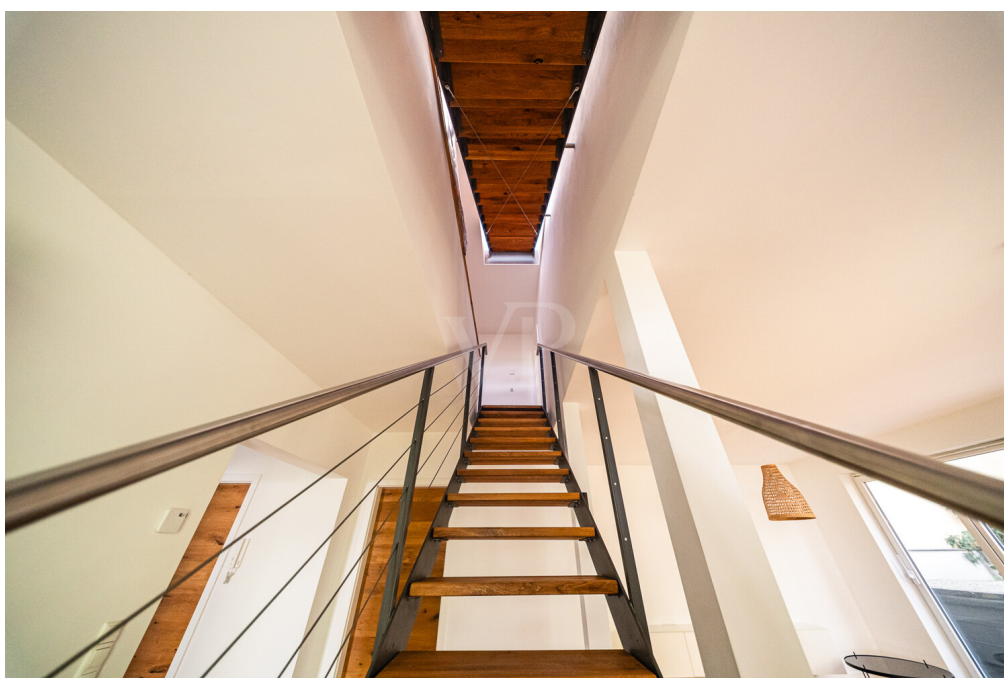
Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



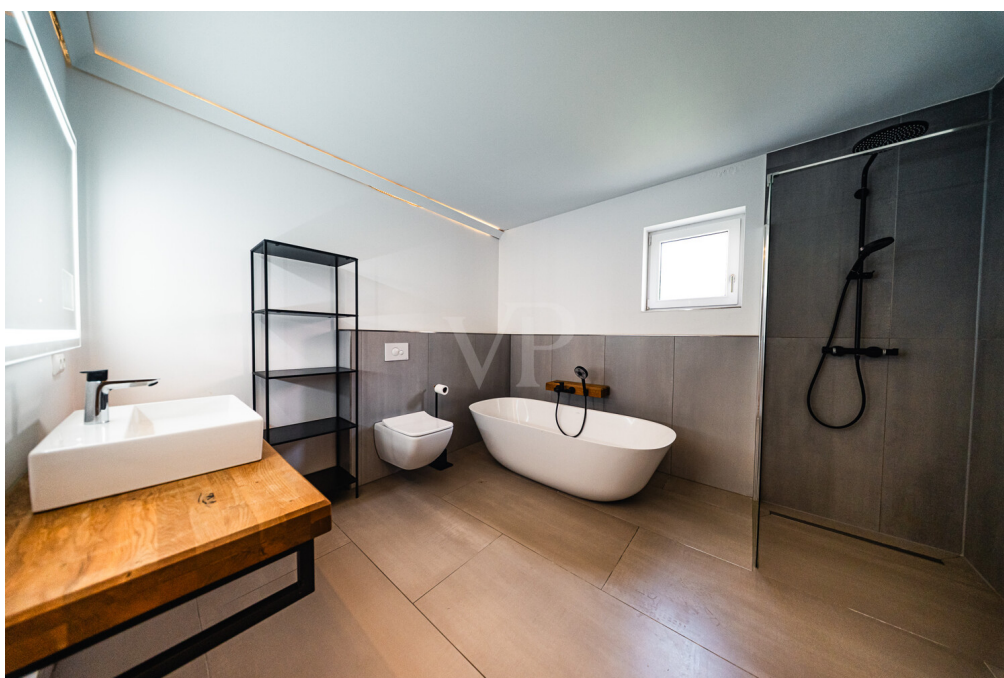
Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



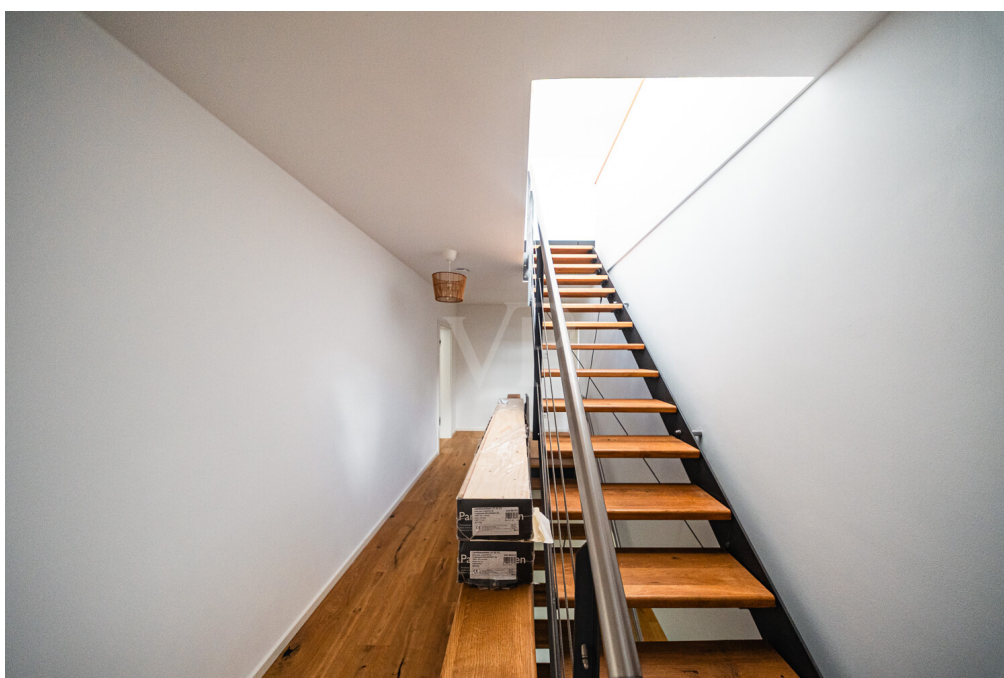
Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

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

Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

La proprietà





VP VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE ERFURT | BENJAMIN JESCH
BENJAMIN.JESCH@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0162 - 62 457 42

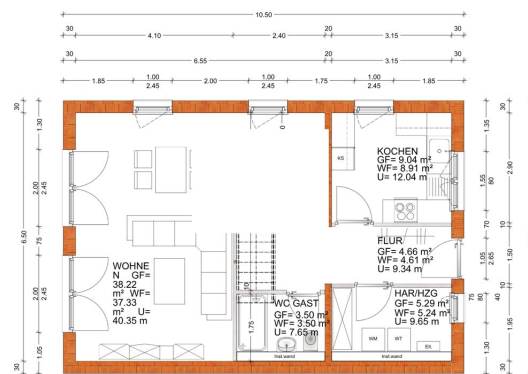


www.vp-finance.de

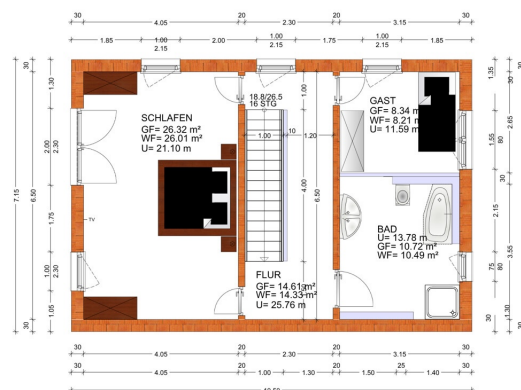
Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

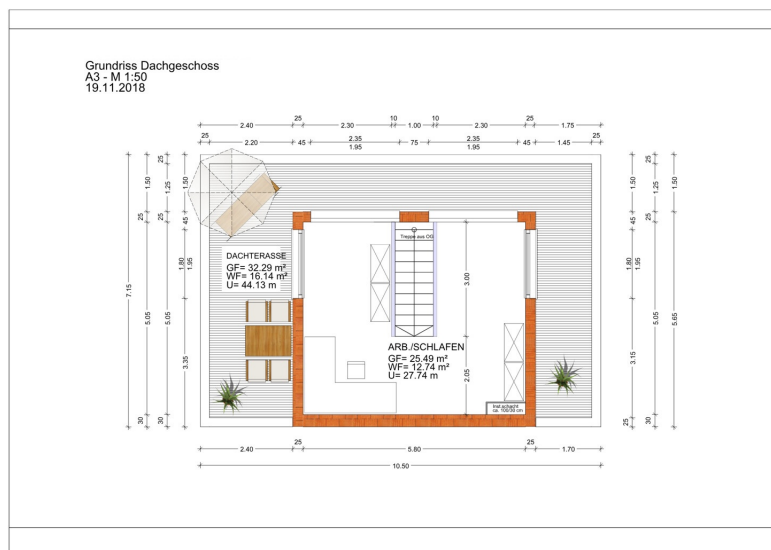
Planimetrie

Grundriss Erdgeschoss
A3 - M 1:50
19.11.2018



Grundriss Obergeschoss
A3 - M 1:50
19.11.2018





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: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

Una prima impressione

Dieses 2023 fertiggestellte, moderne Stadthaus überzeugt mit einem durchdachten Wohnkonzept über drei Ebenen, hochwertiger Ausstattung und besonderen Komfortmerkmalen. Auf ca. 174 m² Wohnfläche erwarten Sie helle, offen gestaltete Räume, großflächige Fenster, hochwertige Holz-/Parkettböden, eine markante Design-Treppe sowie Fußbodenheizung im Wohnbereich. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht den zeitgemäßen und energieeffizienten Charakter der Immobilie.

Das Erdgeschoss bildet mit dem großzügigen Wohn- und Kochbereich sowie der modernen Einbauküche das Herzstück des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschafts-/Technikraum und ein Gäste-WC mit Dusche.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer. Ergänzt wird die Ebene durch ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit freistehender Badewanne, großzügiger Dusche und LED-Spiegel mit integriertem iPad/Tablet.

Das Dachgeschoss bietet einen weiteren flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Schlafbereich nutzbaren Raum. Ein besonderes Highlight ist die ca. 32 m² große Dachterrasse, die zusätzlichen privaten Freiraum schafft.

Auch der Außenbereich lässt kaum Wünsche offen: Garten, Terrasse, privater Whirlpool und Sauna bilden eine eigene Wellnessoase. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie der Autoaufzug zur Tiefgarage runden dieses außergewöhnliche Wohnangebot komfortabel ab.

Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

Dettagli dei servizi

- + Baujahr 2023
- + ca. 174 m² Wohnfläche
- + modernes Stadthaus auf 3 Ebenen
- + Energieeffizienzklasse A+
- + Fußbodenheizung
- + hochwertige Holz-/Parkettböden
- + moderne Einbauküche
- + offener Wohn- und Essbereich
- + großes Schlafzimmer
- + separates Ankleidezimmer
- + weiteres flexibel nutzbares Zimmer
- + zusätzliches Arbeits-/Gäste-/Schlafzimmer im Dachgeschoss
- + hochwertiges Badezimmer
- + freistehende Badewanne
- + großzügige Dusche
- + LED-Spiegel mit integriertem iPad/Tablet
- + Gäste-WC mit Dusche
- + Design-Treppe mit Holzstufen und Metallelementen
- + große Fensterflächen
- + ca. 32 m² Dachterrasse
- + Garten- und Terrassenbereich
- + privater Whirlpool
- + private Sauna
- + Tiefgaragenstellplatz
- + Autoaufzug zur Tiefgarage
- + gefragte Lage direkt an der Erfurter Krämerbrücke
- + Smart Home / Nuki Schließsystem

Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer außergewöhnlich attraktiven und zugleich geschützten Innenhoflage im Herzen von Erfurt. Nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt, verbindet sie auf besondere Weise die Vorzüge des innerstädtischen Wohnens mit einem ruhigen, vom unmittelbaren Stadtgeschehen abgeschirmten Wohnumfeld.

Gerade diese Kombination macht die Lage besonders: Während das vielfältige urbane Leben der Erfurter Innenstadt praktisch vor der Haustür beginnt, bietet die zurückversetzte Lage im geschützten Innenhof eine wohltuende Distanz zu Verkehr und innerstädtischer Betriebsamkeit. Eine solche Verbindung aus Zentralität, Privatsphäre und Ruhe ist in dieser Lage nur selten zu finden.

Die historische Altstadt mit ihren bedeutenden Sehenswürdigkeiten ist bequem zu Fuß erreichbar. Krämerbrücke, Augustinerkloster, Fischmarkt mit Rathaus sowie das historische jüdische Erbe rund um die Alte Synagoge liegen ebenso in der näheren Umgebung wie der Domplatz mit Erfurter Dom und Severikirche. Auch der Anger mit seinem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in komfortabler Nähe. Gleichzeitig schaffen die umliegenden Grünbereiche und der Gera-Flutgraben attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung.

Die besondere Qualität dieser Immobilie liegt damit in einer Lage, die sich kaum reproduzieren lässt: mitten in Erfurt, unmittelbar an der historischen Altstadt und dennoch geschützt und angenehm ruhig im Innenhof gelegen. Eine seltene Wohnlage für Käufer, die kurze Wege und urbanes Leben schätzen, dabei jedoch nicht auf Ruhe, Rückzug und Privatsphäre verzichten möchten.

Codice oggetto: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

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 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: 26124015 - 99084 Erfurt / Altstadt

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