

Erfurt

# Einzigartige Gelegenheit: Einfamilienhaus mit Nebengebäude auf weitläufigem Anwesen

Número da propriedade: 23124525



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

PREÇO DE COMPRA: 739.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 3.647 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## Numa vista geral

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Número da propriedade  | 23124525                     |
| Área                   | ca. 240 m²                   |
| Forma do telhado       | Telhado de sela              |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita |
| Quartos                | 8                            |
| Quartos                | 4                            |
| Casas de banho         | 2                            |
| Ano de construção      | 1978                         |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem                  |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 739.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 0 m²                                                                  |
| Móveis                      | Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda                                 |

Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | OEL                 |
| Certificado Energético válido até | 03.11.2033          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 140.90 kWh/m²a                    |
| Classificação energética | E                                 |

Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## O imóvel

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)



VON POLL  
FINANCE

**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



Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## Uma primeira impressão

Willkommen in diesem beeindruckenden Einfamilienhaus inklusive Nebengebäuden, das sich auf einem gepflegten und großflächigem Wohngrundstück erstreckt. Das im Jahr 1978 erbaute Wohnhaus bietet mit seinen 8 Zimmern und 4 Schlafzimmern ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> und einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 3.647 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen eine Vielzahl von Möglichkeiten. Das Nebengebäude eröffnet zudem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als zusätzlicher Wohnbereich für eine größere Familie oder als vermietbare Einheit zur Erzielung von Mieteinnahmen. Hier können individuelle Wohnkonzepte umgesetzt werden. Beim Betreten des Haupthauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der eine einladende Atmosphäre vermittelt. Erdgeschoss: Im Erdgeschoss gelangt man rechts in das separate Esszimmer mit Kachelofen sowie in die angrenzende Küche. Über den Flur erreichen Sie die weiteren 4 Räume im Erdgeschoss. Hier erwarten Sie das Badezimmer sowie ein Zimmer zur individuellen Nutzung. Herzstück des Hauses ist das helle, großzügige Wohnzimmer, das mit einem einladenden Kamin ausgestattet ist, der an kühlen Abenden für wohlige Wärme und eine entspannte Atmosphäre sorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man nach draußen. Außerdem hat man vom Wohnzimmer aus Zugang zu einem weiteren Raum, der sich hervorragend als Büro oder weiteres Schlafzimmer eignet. Dachgeschoss: Auf dieser Etage befinden sich zwei getrennte Zimmer, wobei das hintere Zimmer bedauerlicherweise durch Wasserschaden stark in Mitleidenschaft gezogen wurde. Im Dachgeschoss befindet sich neben einem modernen Bad und einem zusätzlichen Zimmer auch die Küche. Das Highlight dieser Etage bildet das großzügige Wohnzimmer mit Balkonzugang sowie angrenzendem Kinderzimmer. Vom Dachgeschoss gelangt man über eine Treppe auf den ca. 40m<sup>2</sup> großen Dachboden, die Möglichkeit zum Ausbau bietet. Kellergeschoss: Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Hier findet sich zusätzlich Stauraum. Das Parken auf dem 3.647m<sup>2</sup> großen Grundstück mit dem eigenem PKW ist selbstverständlich durch eine Garage sowie ausreichend Freifläche gegeben. Zusätzlich auf dem Grundstück befindet sich das Nebengebäude, welches ca. in den 80er Jahren erbaut wurde. Das Haus zeichnet sich durch seinen charmanten Altbaucharakter aus. Es bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung. Hier befinden sich unter anderem die Garage sowie die Ölheizung inklusive der Öltanks. Im Obergeschoss des Nebengebäudes befinden sich zusätzlich 3 weitere Räume, die für eine individuelle Nutzung zur Verfügung stehen. Das Nebengebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet eine spannende Möglichkeit für Renovierungsarbeiten nach individuellen Vorstellungen. Dieses Angebot ist besonders für Menschen geeignet, die großflächige Grundstücke suchen, ruhig und exklusiv Leben

möchten sowie die gut angebundene Lage schätzen.

Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## Detalhes do equipamento

- +Einfamilienhaus inkl. Nebengebäude
- +Baujahr 1978
- +8 Zimmer
- +4 Schlafzimmer
- +Wohnfläche ca. 240 m<sup>2</sup>
- +Grundstücksfläche ca. 3.647 m<sup>2</sup>
- +Garage
- +Balkon
- +Kamin
- +Zentralheizung (Öl)
- +sehr gute Infrastruktur
- +großzügiges Nebengebäude mit ca. 100 m<sup>2</sup>
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor



Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## Tudo sobre a localização

Das charmante Anwesen befindet sich in dem begehrten Stadtteil Gispersleben, im Norden Erfurts. Gispersleben zeichnet sich durch seine ruhige und idyllische Lage aus, die den Bewohnern eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Die umliegende Nachbarschaft besteht hauptsächlich aus gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Grünflächen, was das Viertel zu einem perfekten Ort für Familien und Naturliebhaber macht. Dank der optimalen Verkehrsanbindung ist das Zentrum Erfurts schnell und bequem erreichbar. In der direkten Umgebung befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bieten. Die hervorragende Verkehrsanbindung zeichnet sich durch die Nähe zur Autobahn sowie die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus, was Pendler und Reisende gleichermaßen anspricht. Gispersleben ist somit ein idealer Ort für jene, die eine harmonische Verbindung zwischen städtischem Komfort und naturnahem Wohnen suchen.

Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 140.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número da propriedade: 23124525 - 99091 Erfurt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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