Erfurt

# Traumhaftes Architekten-Zweifamilienhaus: Flexibles Wohnen in idyllischer Ruhe

***Número da propriedade: 23124522a***

**PREÇO DE COMPRA:** 625.000 EUR • **ÁREA:** ca. 219 m$^2$ • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 798 m$^2$

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 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: 23124522a - 99098 Erfurt**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 23124522a |
| Área | ca. 219 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 9 |
| Quartos | 6 |
| Casas de banho | 3 |
| Ano de construção | 1996 |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 625.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2022 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 440 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 01.02.2033 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 64.80 kWh/m²a |
| Classificação energética | B |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2022 |

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# Plantas dos pisos

VON POLL IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®

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: 23124522a - 99098 Erfurt**

# Uma primeira impressão

Exklusives Zweifamilienhaus: Modernisiertes Juwel mit durchdachten Extras

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses exklusive Zweifamilienhaus in Erfurt/Vieselbach präsentiert sich in einer begehrten Neubau-Wohngegend. Die hochwertige Bausubstanz von 1996 wurde über die Jahre liebevoll gepflegt und umfassend modernisiert.

Im Jahr 2016 erfuhr das Haus eine Rundumerneuerung: Die Fassade erstrahlt in frischen Farben, der Dachstuhl wurde sorgfältig behandelt, und Armaturen, Fußböden, Elektrik sowie das Treppenhaus wurden auf den neuesten Stand gebracht. Diese Renovierungsmaßnahmen verleihen dem Haus nicht nur zeitgemäßen Charme, sondern auch einen Hauch von Luxus.

Eine neue Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022 sorgt nicht nur für Wärme, sondern steigert auch die Energieeffizienz und reduziert Heizkosten. Die installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach ermöglicht eine maximale jährliche Einspeisung von 3960 kWh und unterstreicht die Nachhaltigkeit dieser Immobilie.

Als besonderes Extra steht für das gesamte Haus eine digitale SAT-Anlage zur Verfügung, die modernen Unterhaltungsgenuss gewährleistet. Das Treppenhaus beeindruckt durch hochwertige Natursteinverlegung (Granit), die das Ambiente des Hauses weiter aufwertet.

Die äußerst ruhige und idyllische Lage sowie die hervorragende Infrastruktur sind besonders erwähnenswert. Mit einer Wohnfläche von 219m² und neun Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für zwei Familien, kann aber auch als eine Einheit genutzt werden.
Das Haus verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten. Dadurch können Erdgeschoss und Dachgeschoss unabhängig voneinander genutzt werden.

Erdgeschoss:
+Großzügiges Wohnzimmer mit offenem Essbereich und Kamin
+Bad mit Badewanne und Handtuchheizkörper
+Küche mit Terrassenzugang
+Gäste-WC
+Schlafzimmer

+Zusätzliches Zimmer
Das Erdgeschoss ist komplett mit elektrische Jalousien ausgestattet.

Dachgeschoss:
+Schlafzimmer
+Weiteres Bad mit Badewanne, Dusche und +Handtuchheizkörper
+Geräumiges Wohnzimmer
+Küche mit Balkonzugang
+Zwei weitere Zimmer
Fußbodenheizung in Küche und Bad
Vom Dachgeschoss aus gelangt man über eine gedämmte Bodentreppe zum Spitzboden.

Kellergeschoss (teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut):
+Elektrische Dampfsauna inklusive Klimaregelung (im Kaufpreis enthalten)
+Weiteres Bad
+Arbeitszimmer oder Kinderzimmer
+Waschraum
+großzügiger Hobbyraum
+Heizungsraum

Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein großzügiger, liebevoll angelegter Garten, der den Kindern viel Platz zum Spielen bietet. Die idyllische Lage sorgt für Ruhe und Geborgenheit. Eine Doppelgarage steht für das Parken auf dem Grundstück zur Verfügung. Zusätzlich ist ausreichend Freifläche für bis zu drei PKWs gegeben.
Ein weiterer Vorteil für Sie besteht darin, dass keine kostenintensiven Kosten für die Erschließung mehr anfallen.

Erleben Sie höchste Wohnqualität in diesem Architekten-Zweifamilienhaus in ruhiger Wohngegend. Diese einzigartige Immobilie vereint durchdachtes Design mit hochwertigen Materialien. Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Angebot und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin.

Über diesen Link kommen Sie zum 360 Grad Rundgang.
https://von-poll.com/tour/erfurt/SbbN

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# Detalhes do equipamento

+Zweifamilienhaus (Architektenhaus)
+leerstehend
+Baujahr 1996
+ca. 219 m² Wohnfläche, 9 Zimmer, 6 Schlafzimmer, 3 Bäder
+Großzügiges Grundstück mit ca. 798 m² Fläche
+Doppelgarage + Freiplätze für bis zu 3 PKWs
+Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
+Gäste-WC vorhanden
+Haussprechanlage
+Teilweise ausgebauter Keller für zusätzlichen Wohnraum
+Entspannung pur: Elektrische Dampfsauna mit Klimaregelung
+Gemütliche Atmosphäre dank Kamin mit 8 kW Leistung
+Komfortable Fußbodenheizung
+Genießen Sie den Balkon und den gepflegten Garten
+Nachhaltige Energieversorgung: Photovoltaikanlage mit 2 Wechselrichtern
+Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden mit ca. 55 m²
+Neue Heizung und Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022 bzw. 2021
+2211,29 €/m²
+Energieeffizienzklasse B
+Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# Tudo sobre a localização

Willkommen in Erfurt/Vieselbach - einer begehrten Neubau-Wohngegend mit herausragender Lage in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Stadt Erfurt.

Erfurt/Vieselbach besticht durch seine idyllische Umgebung, die eine harmonische Verbindung von Ruhe und Natur bietet. Hier können Sie das ländliche Flair genießen, während Sie gleichzeitig von der Nähe zur lebendigen Landeshauptstadt profitieren.

Die Entfernung zu Erfurt beträgt nur wenige Kilometer, sodass Sie schnell und bequem in das Stadtzentrum gelangen. Zudem ist die Stadt Weimar ebenfalls in wenigen Autominuten zu erreichen.
Sie profitieren von einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die es Ihnen ermöglicht, schnell und bequem in die Innenstadt von Erfurt wie auch Weimar zu gelangen. Dort finden Sie eine Fülle an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, kulturellen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen.

Für Familien mit Kindern bietet Erfurt/Vieselbach eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung. Ein Kindergarten ist z.B. nur 100m vom Haus entfernt. Die Grünflächen und Spielplätze in der Umgebung bieten den Kleinen ausreichend Platz zum Toben und Spielen.

Darüber hinaus erwartet Sie eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser sind bequem erreichbar und gewährleisten eine umfassende Betreuung. Im Nachbarort befindet sich hierfür eine Hausarztpraxis.

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten - die Ruhe und Schönheit des ländlichen Lebens in Erfurt/Vieselbach und die Vorzüge einer lebendigen Stadt in unmittelbarer Nähe. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen idyllischer Wohnlage und der Nähe zu den Annehmlichkeiten der Landeshauptstadt Erfurt.

**Número da propriedade: 23124522a - 99098 Erfurt**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 64.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 23124522a - 99098 Erfurt**

# Pessoa de contacto

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

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0
E-Mail: erfurt@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com