

Erfurt

# Platzwunder für die ganze Familie – Einfamilienhaus in gefragter Wohnlage

*Número da propriedade: 26124506*



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

**PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 192 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 692 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26124506 - 99099 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: 26124506 - 99099 Erfurt**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26124506
Área	ca. 192 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	6
Casas de banho	1
Ano de construção	1990
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	649.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	88.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	24.04.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## O imóvel



### 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



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](mailto:erfurt@von-poll.com)

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

Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt

## Plantas dos pisos







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: 26124506 - 99099 Erfurt**

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1990 überzeugt als wahres Platzwunder und bietet mit ca. 192 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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>

**Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt**

## **Detalhes do equipamento**

- +Platzwunder: großzügiges Einfamilienhaus
- +Voll unterkellert
- +Baujahr 1990
- +Gas Zentralheizung aus 2022
- +ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- +7 Zimmer, 6 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 692m<sup>2</sup> 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

**Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26124506 - 99099 Erfurt**

## **Outras informações**

**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: 26124506 - 99099 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](http://www.von-poll.com)**