

Erfurt

# Attraktives Wohnhaus mit vielseitig nutzbaren Nebengebäuden - ruhig und naturnah

????????? ??????????: 25124539

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 459.000 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.560 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25124539 - 99094 Erfurt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

?? ??? ??????

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| ??????? ????????  | 25124539            |
| ??????????        | ca. 115 m²          |
| ????? ??????      | ????????????? ????? |
| ????????          | 5                   |
| ?????????? ??     | 4                   |
| ????????          |                     |
| ????????          | 2                   |
| ???? ???????????  | 1975                |
| ????? ??????????? | 2 x ???????????     |
|                   | ????? ????????????, |
|                   | 1 x ???????         |

|                   |                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????       | 459.000 EUR                                                                           |
| ?????             | ???????????                                                                           |
|                   | ??????????????                                                                        |
| ??????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57% (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| ???? ???????????? | 2024                                                                                  |
| ????????          | ??????                                                                                |
| ???????????       |                                                                                       |
| ??????            | ?????,<br>????????????????                                                            |
|                   | ????????                                                                              |

??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 100.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 17.02.2035            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | C              |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2020           |



??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????





??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????





??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????





??????? ?????????: 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????





??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????



??????? ???????? : 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????





??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????





??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????





??????? ???????? : 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????





??????? ?????????: 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Profitieren Sie als Erstkäufer von  
einer Förderung bis maximal  
20.000€ für selbstgenutzten  
Wohnraum in Thüringen.  
Für weitere Informationen  
sprechen Sie uns gern an!

**T: 0361 - 60 13 90 90**

Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

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



??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

?? ????????

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPAWEIT VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

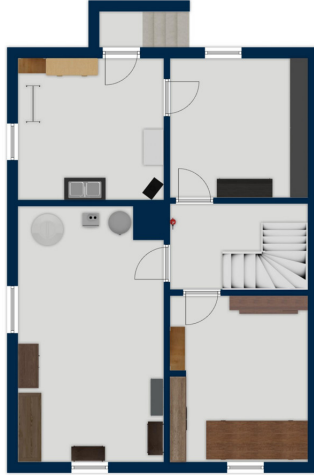
[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)



??????? ?????????: 25124539 - 99094 Erfurt

???????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.



??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

## ??? ?????? ??????????

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 bietet auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Die großzügigen Zimmer, und das gepflegte Grundstück mit ca. 1560 m<sup>2</sup> Fläche schaffen ideale Voraussetzungen, um Ihren persönlichen Stil einzubringen.

Zum Objekt gehört aktuell eine Garage sowie zusätzlicher Freiplatz für Ihre Fahrzeuge. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Im Dachgeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Erdgeschoss umfasst eine Küche, ein zweites Badezimmer, sowie einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzenden Esszimmer. Die beiden Badezimmer wurden saniert und befinden sich in modernen Zustand.

Der Dachboden bietet Ausbaupotenzial. Das Dach wurde Anfang der 2000er Jahre komplett erneuert.

Der Keller ist vollständig ausgebaut und überzeugt mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot im Untergeschoss durch eine Waschküche, den Heizungsraum sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer. Ein direkter Zugang vom Garten rundet das Angebot ab.

Die hervorragende Lage punktet mit bester Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

Ein ideales Objekt für Liebhaber klassischer Häuser, die mit Engagement und Ideenreichtum ein einzigartiges Zuhause schaffen möchten!

Über folgenden Rundgang kommen Sie zum 360-Grad Rundgang:  
<https://von-poll.com/tour/erfurt/k7xX>

??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

??????????????? ??? ?????????

- +Einfamilienhaus mit Nebengelassen in naturnaher Lage
- +Baujahr 1975
- +ca. 115m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, 4 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 1560m<sup>2</sup> Fläche
- +1x Garage + Freiplätze für Ihr PKW
- +Gas-Zentralheizung (2020)
- +sanierte Badezimmer (2x)
- +Dacherneuerung (ca.2001)
- +Werkstatt
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor



??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

??? ??? ??? ??????????

Möbisburg-Rhoda ist ein idyllischer Stadtteil von Erfurt, der sich durch seine ländliche Ruhe und naturnahe Lage auszeichnet. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südlichen Stadtrands bietet die Gegend eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und entspanntem Leben im Grünen.

Dieser charmante Stadtteil zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung aus: Die Erfurter Innenstadt ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Zudem sind die Autobahnen A4 und A71 schnell zu erreichen, was Möbisburg-Rhoda ideal für Berufspendler macht.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Ob Wanderungen oder Radtouren entlang der Gera oder ein Besuch der nahegelegenen Naherholungsgebiete – hier kommen Naturliebhaber voll auf ihre Kosten. Historische Bauwerke, wie die St.-Laurentius-Kirche, verleihen dem Viertel zusätzlichen Charme und zeugen von einer reichen Geschichte.

Familienfreundlichkeit wird in Möbisburg-Rhoda großgeschrieben. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sorgen die ruhigen Straßen und das dörfliche Ambiente für eine hohe Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld.

Kurzum: Möbisburg-Rhoda verbindet die Vorzüge des Lebens in der Natur mit der Nähe zur pulsierenden Landeshauptstadt Erfurt und ist damit ein begehrter Wohnort für Jung und Alt.

??????? ?????????: 25124539 - 99094 Erfurt

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ???????: 25124539 - 99094 Erfurt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Motschmann

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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