

Erfurt

Ihr neues Zuhause mit Perspektive - Einfamilienhaus mit unverbaubarem Weitblick ins Grüne

CODICE OGGETTO: 25124555

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 869 m²

CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

- 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: 25124555 - 99094 Erfurt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25124555	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 148 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 340 m²
Anno di costruzione	1920	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.08.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	87.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà



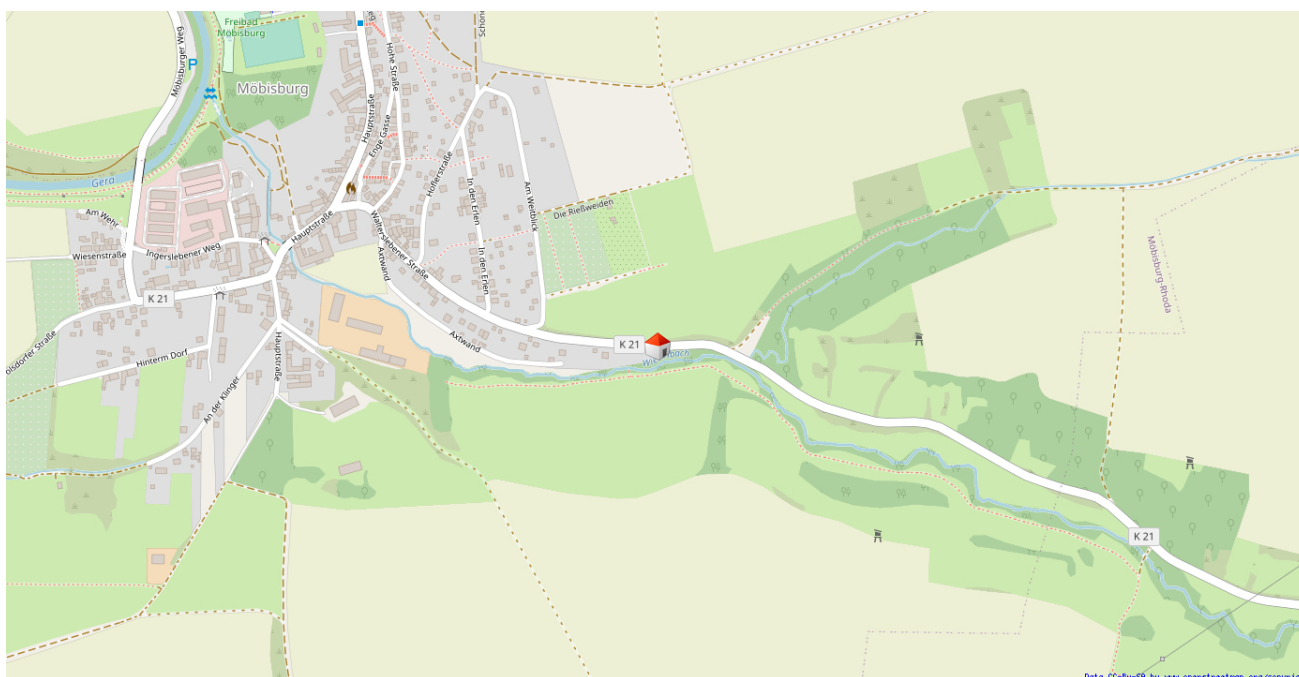
CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà

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



CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

La proprietà



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25124555 - 99094 Erfurt

Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1920 bietet auf ca. 148 m² Wohnfläche viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Die großzügigen Zimmer, eine Terrasse und das gepflegte Grundstück mit ca. 869 m² Fläche schaffen ideale Voraussetzungen, um Ihren persönlichen Stil einzubringen.

Zum Objekt gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Freiplatz für Ihr Fahrzeug. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2012.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Im Dachgeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte eignen. Das Erdgeschoss umfasst eine Küche, ein Badezimmer, sowie einen großzügigen Wohnbereich. Dieser ist zusätzlich durch ein separates Wohnzimmer mit offenem Kamin ergänzt, das sich perfekt für entspannte Stunden mit Familie und Freunden eignet.

Der Keller ist vollständig ausgebaut und überzeugt mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Neben mehreren praktischen Räumen bietet er einen lichtdurchfluteten Wintergarten, der sich hervorragend für Pflanzenfreunde oder als zusätzlicher Aufenthaltsraum eignet. Angrenzend an den Wintergarten befindet sich eine Gästetoilette sowie eine zusätzliche Küche. Zudem gibt es einen gut ausgestatteten Werkstattraum, der Hobbyhandwerkern viel Raum für kreative Projekte bietet, ein Vorratsraum sowie den Heizungsraum.

Die hervorragende Lage punktet mit bester Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

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/mXmE>

CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

Dettagli dei servizi

- +Exklusives Einfamilienhaus in Top-Lage Erfurts
- +Baujahr 1920
- +ca. 148m² Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 869m² Fläche
- +1x Garage + 1x Freiplätze für Ihr PKW
- +Gas-Zentralheizung (2012)
- +Wintergarten
- +Gäste-WC
- +Terrasse
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 87.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
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.

CODICE OGGETTO: 25124555 - 99094 Erfurt

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