

Erfurt

Moderne Doppelhaushälfte mit Traumgrundstück in exklusiver A-Lage von Erfurt

Número da propriedade: 25124590B



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 790.000 EUR • ÁREA: ca. 169 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 510 m²

Número da propriedade: 25124590B - 99094 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: 25124590B - 99094 Erfurt

Numa vista geral

Número da propriedade	25124590B
Área	ca. 169 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1996
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	790.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	111.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.07.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 25124590B - 99094 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



Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

O imóvel



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



Número da propriedade: 25124590B - 99094 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: 25124590B - 99094 Erfurt

Uma primeira impressão

In absoluter A-Lage von Erfurt präsentiert sich dieses stilvolle Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) als echtes Schmuckstück für anspruchsvolle Käufer. Das im Jahr 1996 erbaute Haus wurde fortlaufend saniert und modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 169m², verteilt auf 7 Zimmer – darunter 5 Schlafzimmer – bietet es ausreichend Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine offene Gestaltung sowie der Fensterfront eine besonders gemütliche und einladende Wohnatmosphäre schafft. Die Fensterfront ist ausgestattet mit einer Beschattungsanlage. Zwei moderne Badezimmer, ein ausgebauter Dachboden sowie eine integrierte Sauna im Keller sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das Haus verfügt über einen vollständig ausgebauten Keller, der zusätzlichen Wohn- und Stauraum bietet. Insgesamt stehen dort sechs weitere Räume zur flexiblen Nutzung und individuellen Gestaltung zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine Kombination aus Fußbodenheizung und klassischen Heizkörpern – für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Das gepflegte Grundstück umfasst ca. 510m² und überzeugt mit einer ansprechend gestalteten Gartenfläche, einer einladenden Terrasse sowie zwei Balkone zum Entspannen.

Das Objekt ist gemäß Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen mit der angrenzenden Doppelhaushälfte geteilt. Ein Teil des hinteren Gartens – einschließlich der Wäscheleine hinter der Garage – steht im gemeinschaftlichen Eigentum. Eine klare Grundstückstrennung ist jedoch in Absprache mit den Eigentümern möglich.

Das Gesamtgrundstück der beiden Doppelhaushälften (Hausnummer A und B) umfasst insgesamt 1.036m² und ist entsprechend der Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Abgerundet wird das Angebot durch praktische Garagenstellplätze + Freifläche für Ihr PKW und die hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in direkter Umgebung – urbanes Wohnen

in ruhiger Lage!

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang der Immobilie:

<https://von-poll.com/tour/erfurt/XVf5>

Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

Detalhes do equipamento

- +Einfamilienhaus in A-Lage von Erfurt
- +Doppelhaushälfte
- +Baujahr 1996
- +kontinuierlich saniert und modernisiert
- +Gaszentralheizung aus 2021
- +Fußbodenheizung + Heizkörper
- +ca. 169m² Wohnfläche, 7 Zimmer 5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 510m² Fläche
- +Doppelgarage
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer)
- +Voll Unterkellert (ausbaubar für Wohnzwecke)
- +Ausgebauter Dachboden
- +Sauna
- +Balkone
- +Gepflegter Garten
- +Alarmanlage
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

Tudo sobre a localização

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Hochheim, einem idyllischen Stadtteil im Süden von Erfurt. Hochheim zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Lage aus und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum von Erfurt sowie an die umliegenden Stadtteile.

Trotz der ländlichen Atmosphäre ist die Innenstadt von Erfurt nur wenige Kilometer entfernt. Mit dem Auto gelangen Sie in nur etwa 10 Minuten ins Stadtzentrum, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten vorfinden. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem mit Bus oder Straßenbahn ins Stadtzentrum gelangen können.

Die Infrastruktur in Hochheim ist ausgezeichnet. In der näheren Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Banken und Schulen. Ebenso befinden sich Kindergärten und Spielplätze in der direkten Umgebung, was Hochheim zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A4 erreichen Sie schnell andere Städte in Thüringen und darüber hinaus. Der Flughafen Erfurt-Weimar ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet regelmäßige nationale und internationale Flugverbindungen.

Zusammenfassend bietet die Lage in Hochheim, Erfurt, eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und urbanem Leben. Die ruhige Umgebung, die gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums machen diesen Stadtteil zu einer attraktiven Wohngegend für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler.

Número da propriedade: 25124590B - 99094 Erfurt

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 111.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
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.

Número da propriedade: 25124590B - 99094 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