

Erfurt

# Modernes Haus mit neuester Wärmepumpentechnik & liebevoll gestaltetem Außenbereich

Objektnummer: 25124542



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

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 524 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25124542
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	580.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	26.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2008



Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



### 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)



Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses charmante Einfamilienhaus (Fertigteilhaus) empfängt Sie mit einer warmen, einladenden Atmosphäre und bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Familienleben wünschen. Bereits beim Betreten spüren Sie: Hier trifft hochwertige Ausstattung auf durchdachtes Wohnkonzept – ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Erbaut im Jahr 2008, präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaik, Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie einer integrierten Lüftungsanlage – perfekte Voraussetzungen für ein gesundes und energieeffizientes Wohnklima.

Mit ca. 118?m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus großzügigen Raum für Ihre Wohnräume. Besonders hervorzuheben ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit seiner offenen Gestaltung und den großen Fensterfronten eine herrlich gemütliche Atmosphäre schafft. Die hochwertige, luxuriöse Einbauküche aus dem Jahr 2021 ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch ein funktionales Herzstück für Genuss und Geselligkeit.

Das rund 524?m<sup>2</sup> große Grundstück präsentiert sich als liebevoll angelegte Wohlfühloase. Der gepflegte Garten lädt mit seiner harmonischen Gestaltung zum Entspannen und Genießen ein. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die dank einer praktischen Überdachung optimal vor Witterungseinflüssen geschützt ist. So bietet sie zu jeder Jahreszeit und bei nahezu jedem Wetter einen idealen Platz, um die Ruhe des Gartens zu genießen. Es ist zu erwähnen, dass die Überdachung auch drei separate Markisen zur Beschattung bietet. Ob entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Grillabende – hier ist Raum für Ihre persönliche Auszeit.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab. Die gute Infrastruktur der Umgebung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und einer idealen Verkehrsanbindung macht dieses Zuhause auch im Alltag besonders attraktiv.

Das Vertragsobjekt wird ab 01.08.2026 Bezugsfertig.

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

<https://von-poll.com/tour/erfurt/Wt7q>

Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Ausstattung und Details

- +Hochwertiges Einfamilienhaus (Fertigteilhaus)
- +Baujahr 2008
- +Luft- Wasser Wärmepumpe
- +ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- +4 Zimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 524m<sup>2</sup> Fläche
- +Garage + Außenstellplatz
- +Fußbodenheizung im gesamtem Haus
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Photovoltaik
- +Lüftungsanlage
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer)
- +Luxuriöse Küche aus 2021
- +Gepflegter Garten
- +Terrasse
- +Massiver Schuppen im Garten
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor



Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Alles zum Standort

Die Märchensiedlung in Erfurt zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der thüringischen Landeshauptstadt. Geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, grünen Vorgärten und einer familienfreundlichen Umgebung bietet dieses Wohngebiet ein hohes Maß an Lebensqualität. Ruhig und naturnah gelegen, überzeugt die Siedlung durch ihre charmante Atmosphäre und die gute Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Erfurter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die Nähe zu Naherholungsgebieten, wie dem Steigerwald oder dem Südpark, macht die Lage zusätzlich attraktiv für Spaziergänger, Sportbegeisterte und Familien. Insgesamt verbindet die Märchensiedlung eine idyllische Wohnlage mit urbaner Infrastruktur – ideal für alle, die ruhig und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 26.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Objektnummer: 25124542 - 99099 Erfurt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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