

Erfurt

Modernes Haus mit neuester Wärmepumpentechnik & liebevoll gestaltetem Außenbereich

CODE DU BIEN: 25124542www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 524 m²

CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25124542
Surface habitable	ca. 118 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2008
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	580.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.07.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	26.80 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

Une première impression

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?m² 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?m² 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>

CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

Détails des commodités

- +Hochwertiges Einfamilienhaus (Fertigteilhaus)
- +Baujahr 2008
- +Luft- Wasser Wärmepumpe
- +ca. 118 m² Wohnfläche
- +4 Zimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 524m² 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

CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 26.80 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25124542 - 99099 Erfurt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com