

Erfurt

# Wohnen mit Ausblick und Gartengenuss – Modernes Einfamilienhaus in bester Lage von Erfurt

Número da propriedade: 25124597A



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

PREÇO DE COMPRA: 999.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.078 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25124597A - 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: 25124597A - 99094 Erfurt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25124597A	Preço de compra	999.000 EUR
Área	ca. 150 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1978		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	168.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	22.01.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990



Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel





Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## O imóvel



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)



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

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



Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25124597A - 99094 Erfurt

## Uma primeira impressão

Dieses traumhafte Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen Erfurts vereint modernen Komfort, stilvolles Wohnen und eine ideale Raumaufteilung für Familien. Das im Jahr 1978 erbaute Haus wurde kontinuierlich saniert und erstrahlt heute in einem einladenden und gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bietet das Haus insgesamt acht Zimmer, darunter fünf großzügige Schlafzimmer und ein weitläufiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das den Mittelpunkt des Hauses bildet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, welcher einen traumhaften Blick auf den Steigerwald bietet. Zwei voll ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Kellergeschoss ist komplett ausgebaut und bietet somit zusätzlichen Wohnraum. Von hier aus gelangen Sie in den wunderschön angelegten Garten, der mit einer Beschattungsanlage und viel Platz zum Entspannen aufwartet. Das großzügige Grundstück mit ca. 1.078 m<sup>2</sup> Fläche bietet viel Privatsphäre und Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Carport im Vorderbereich und ein zusätzlicher Garagenstellplatz im Hof runden das Angebot ab und bieten höchsten Komfort für Ihre Fahrzeuge. Die massive Garage besitzt zusätzlich ein Raum für Ihre Gartengeräte. Die Lage des Hauses ist ebenso attraktiv wie das Haus selbst. In der A-Lage von Erfurt genießen Sie eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Hier finden Sie die perfekte Balance aus Ruhe und Stadtnähe. Dieses Einfamilienhaus besticht durch seine gemütliche Atmosphäre, die großzügige Raumaufteilung und den gepflegten Außenbereich. Es bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Entdecken Sie die vielen Vorzüge dieser Immobilie und lassen Sie sich von ihrem Charme begeistern! Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang: <https://von-poll.com/tour/erfurt/ryqY>

Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## Detalhes do equipamento

- +Einfamilienhaus in A-Lage von Erfurt
- +Baujahr ca. 1978
- +kontinuierlich saniert und modernisiert
- +ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche, 8 Zimmer 5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 1078m<sup>2</sup> Fläche
- +Garagenstellplatz + Carport
- +Beschattungsanlage im Garten
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Balkon und Markise)
- +Luxuriöse Küche
- +Gepflegter Garten
- +Massiver Schuppen im Garten
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**Número da propriedade: 25124597A - 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: 25124597A - 99094 Erfurt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 168.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número da propriedade: 25124597A - 99094 Erfurt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: erfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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