Erfurt

Senza commissioni: versatile casa bifamiliare progettata da un architetto per una vita individuale

Codice oggetto: 25124512V



PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 219 m^2 • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 798 m^2

Codice oggetto: 25124512V - 99098 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: 25124512V - 99098 Erfurt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25124512V
Superficie netta	ca. 219 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 440 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	01.02.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	64.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

La proprietà

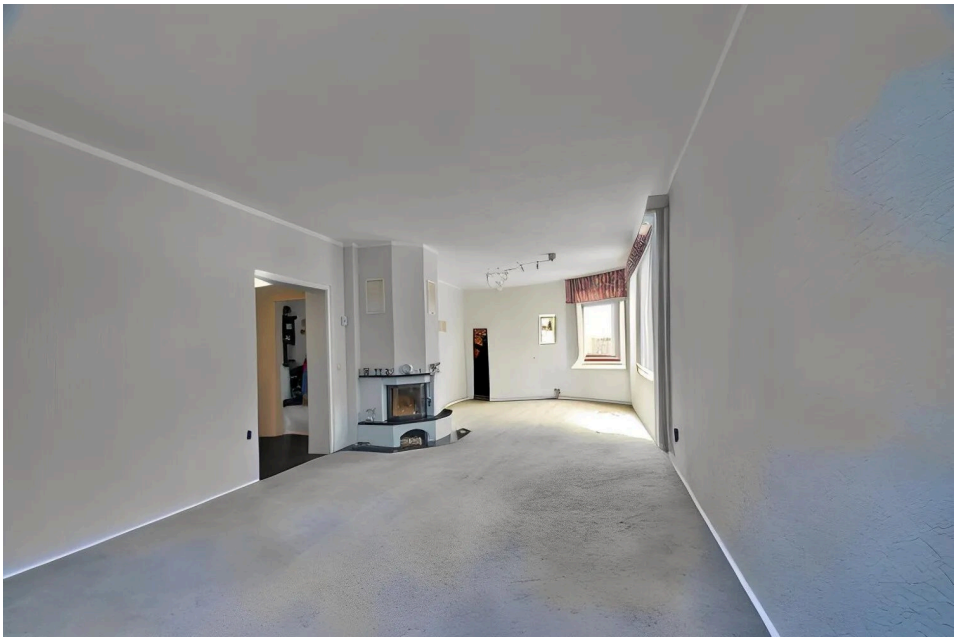




Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

La proprietà





Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

La proprietà





Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

La proprietà





Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

La proprietà





Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

La proprietà





Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

La proprietà





Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

La proprietà





Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

La proprietà



Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

Planimetrie

VON POLL IMMOBILIEN®



Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL
IMMOBILIEN®



Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®



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: 25124512V - 99098 Erfurt

Una prima impressione

Nessuna commissione! Un gioiello modernizzato con dettagli studiati nei minimi dettagli. Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa esclusiva casa bifamiliare a Erfurt/Vieselbach si trova in una ricercata nuova zona residenziale. L'edificio di alta qualità, costruito nel 1996, è stato amorevolmente curato e ampiamente modernizzato nel corso degli anni. Nel 2016, la casa è stata completamente ristrutturata: la facciata risplende di colori freschi, la struttura del tetto è stata accuratamente restaurata e infissi, pavimenti, impianto elettrico e vano scala sono stati rimodernati. Questi interventi di ristrutturazione non solo conferiscono alla casa un fascino contemporaneo, ma anche un tocco di lusso. Un nuovo impianto di riscaldamento con serbatoio di accumulo dell'acqua calda, installato nel 2022, non solo fornisce calore, ma aumenta anche l'efficienza energetica e riduce i costi di riscaldamento. L'impianto fotovoltaico installato sul tetto consente un'immissione annua massima di 3960 kWh e sottolinea la sostenibilità di questa proprietà. Come extra speciale, un sistema satellitare digitale è disponibile per l'intera casa, garantendo un intrattenimento moderno. La tromba delle scale colpisce per la sua pavimentazione in pietra naturale (granito) di alta qualità, che valorizza ulteriormente l'atmosfera della casa. La posizione eccezionalmente tranquilla e idilliaca, così come l'eccellente infrastruttura, sono particolarmente degni di nota. Con una superficie abitabile di 219 m² e nove stanze, la casa offre ampio spazio per due famiglie, ma può anche essere utilizzata come unità singola. La casa è composta da due unità abitative separate, consentendo l'utilizzo indipendente del piano terra e del piano superiore. Piano terra: +Ampio soggiorno con zona pranzo a pianta aperta e camino +Bagno con vasca e scaldasalviette +Cucina con accesso alla terrazza +WC per gli ospiti +Camera da letto +Ulteriore stanza Il piano terra è completamente attrezzato con tapparelle elettriche. Piano superiore: +Camera da letto +Ulteriore bagno con vasca, doccia e scaldasalviette +Ampio soggiorno +Cucina con accesso al balcone +Due ulteriori stanze Riscaldamento a pavimento in cucina e bagno. Una scala coibentata conduce dal piano superiore alla soffitta. Seminterrato (parzialmente convertito in spazio abitabile): + Sauna elettrica a vapore con climatizzazione (inclusa nel prezzo di acquisto) + Bagno aggiuntivo + Studio o camera per bambini + Lavanderia + Ampia sala hobby + Locale caldaia. Sul retro della casa si trova un ampio giardino curato con cura, che offre ampio spazio per far giocare i bambini. La posizione idilliaca garantisce pace e tranquillità. Un garage doppio è disponibile per parcheggiare all'interno della proprietà. C'è anche ampio spazio aperto per un massimo di tre auto. Un altro vantaggio per voi è che non ci sono ulteriori costose spese di ristrutturazione. Scoprite la massima qualità della vita in questa casa bifamiliare progettata da un architetto in una tranquilla zona residenziale. Questa proprietà unica combina un design sofisticato con materiali di alta qualità. Scoprite di persona cosa ha da offrire questa offerta esclusiva e fissate subito un appuntamento per una visita. Cliccate su questo link per un tour virtuale a 360 gradi: https://von-poll.com/tour/erfurt/SbbN

Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

Dettagli dei servizi

+Zweifamilienhaus (Architektenhaus)
+leerstehend
+Baujahr 1996
+ca. 219 m² Wohnfläche, 9 Zimmer, 6 Schlafzimmer, 3 Bäder
+Großzügiges Grundstück mit ca. 798 m² Fläche
+Doppelgarage + Freiplätze für bis zu 3 PKWs
+Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
+Gäste-WC vorhanden
+Haussprechanlage
+Teilweise ausgebauter Keller für zusätzlichen Wohnraum
+Entspannung pur: Elektrische Dampfsauna mit Klimaregelung
+Gemütliche Atmosphäre dank Kamin mit 8 kW Leistung
+Komfortable Fußbodenheizung
+Genießen Sie den Balkon und den gepflegten Garten
+Nachhaltige Energieversorgung: Photovoltaikanlage mit 2 Wechselrichtern
+Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden mit ca. 55 m²
+Neue Heizung und Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022 bzw. 2021
+2211,29 €/m²
+Energieeffizienzklasse B
+Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

Tutto sulla posizione

Willkommen in Erfurt/Vieselbach - einer begehrten Neubau-Wohngegend mit herausragender Lage in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Stadt Erfurt.

Erfurt/Vieselbach besticht durch seine idyllische Umgebung, die eine harmonische Verbindung von Ruhe und Natur bietet. Hier können Sie das ländliche Flair genießen, während Sie gleichzeitig von der Nähe zur lebendigen Landeshauptstadt profitieren.

Die Entfernung zu Erfurt beträgt nur wenige Kilometer, sodass Sie schnell und bequem in das Stadtzentrum gelangen. Zudem ist die Stadt Weimar ebenfalls in wenigen Autominuten zu erreichen.
Sie profitieren von einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die es Ihnen ermöglicht, schnell und bequem in die Innenstadt von Erfurt wie auch Weimar zu gelangen. Dort finden Sie eine Fülle an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, kulturellen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen.

Für Familien mit Kindern bietet Erfurt/Vieselbach eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung. Ein Kindergarten ist z.B. nur 100m vom Haus entfernt. Die Grünflächen und Spielplätze in der Umgebung bieten den Kleinen ausreichend Platz zum Toben und Spielen.

Darüber hinaus erwartet Sie eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser sind bequem erreichbar und gewährleisten eine umfassende Betreuung. Im Nachbarort befindet sich hierfür eine Hausarztpraxis.

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten - die Ruhe und Schönheit des ländlichen Lebens in Erfurt/Vieselbach und die Vorzüge einer lebendigen Stadt in unmittelbarer Nähe. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen idyllischer Wohnlage und der Nähe zu den Annehmlichkeiten der Landeshauptstadt Erfurt.

Codice oggetto: 25124512V - 99098 Erfurt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 64.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 25124512V - 99098 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