Erfurt / Altstadt

Modernes Stadthaus in unwiederbringlicher Top-Lage der Erfurter Altstadt mit Dachterrasse, Whirlpool und Sauna!

Objektnummer: 26124015a



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 100 m²

Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

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

Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26124015a
Wohnfläche	ca. 174 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 45000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.09.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie

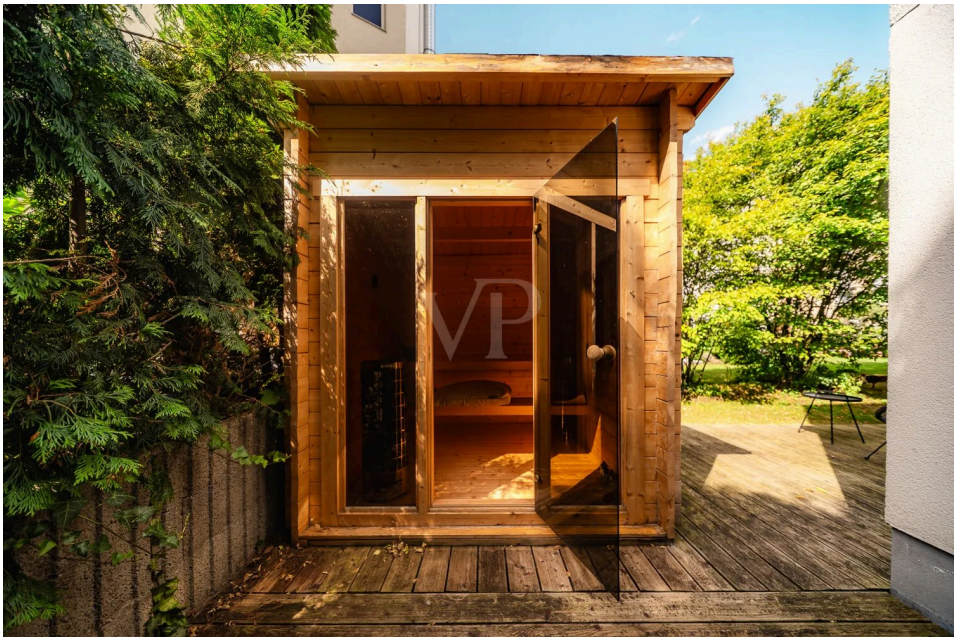




Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

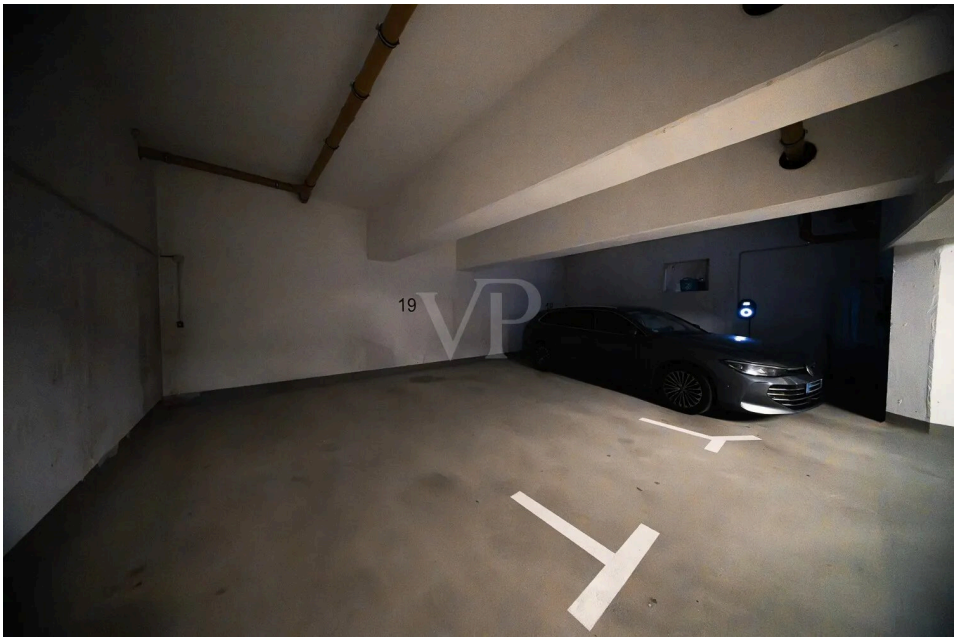
Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie

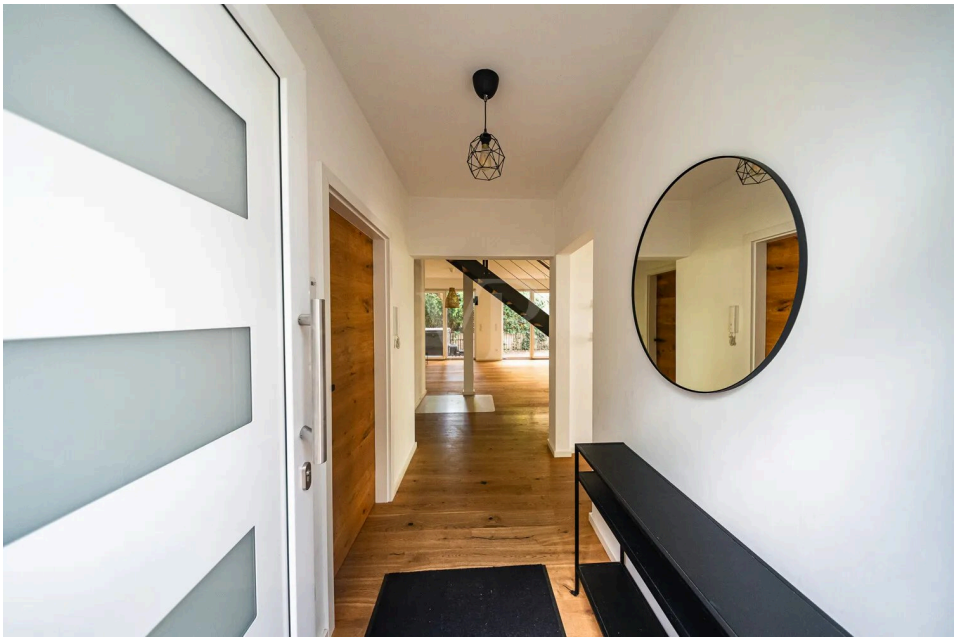




Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

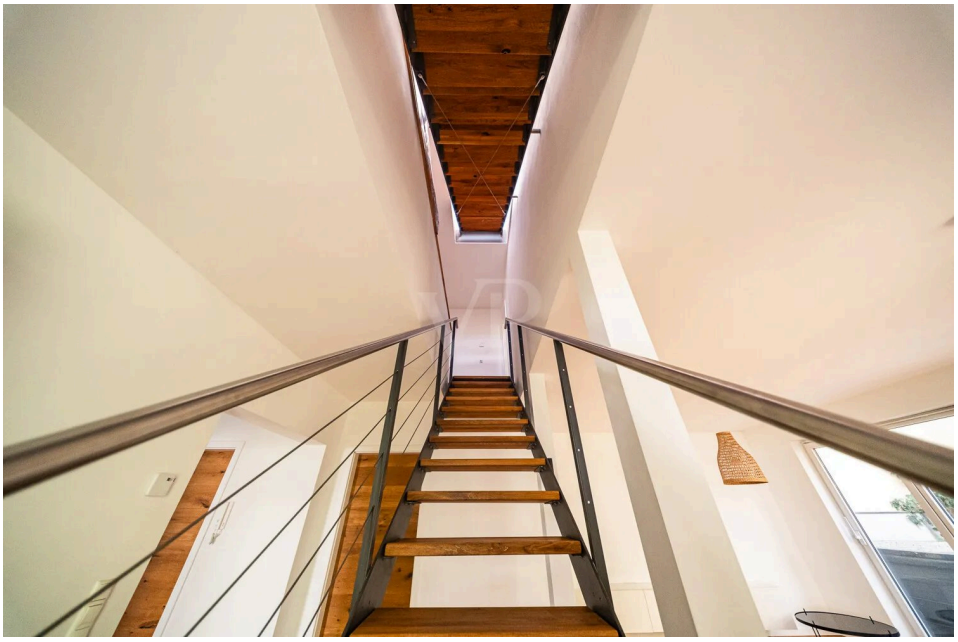
Die Immobilie

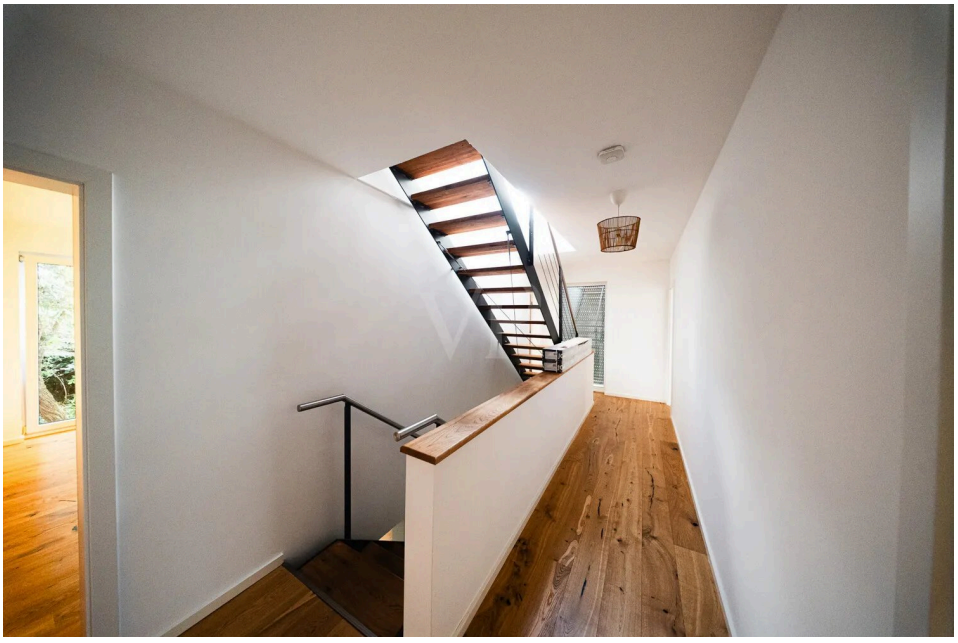




Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie

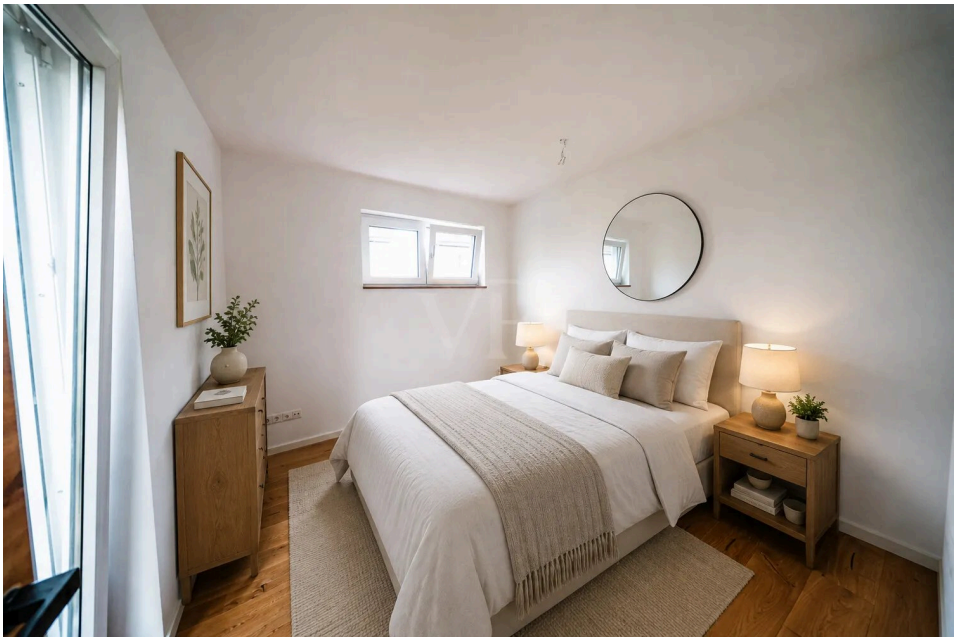




Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

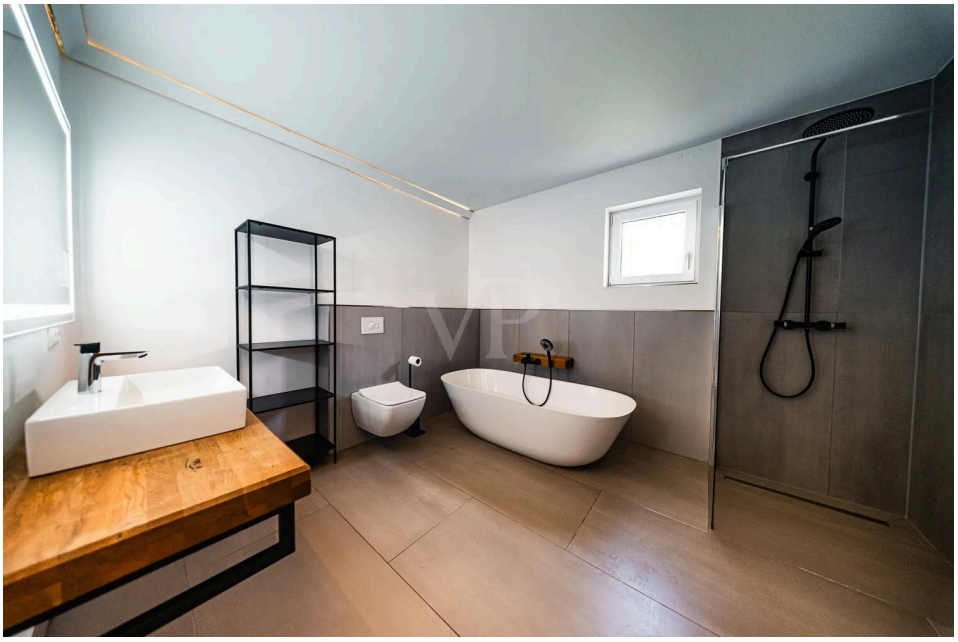
Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

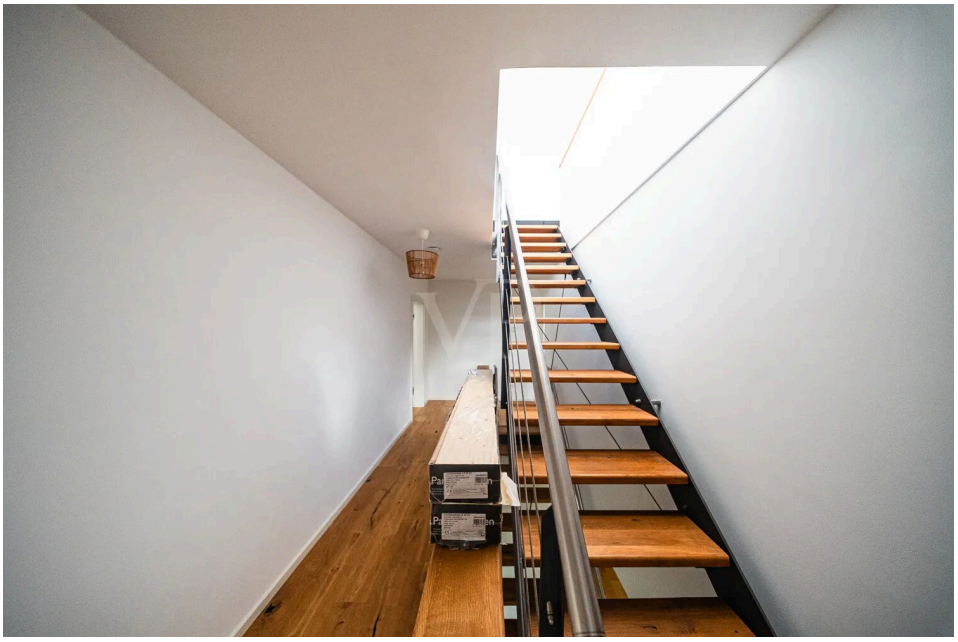
Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

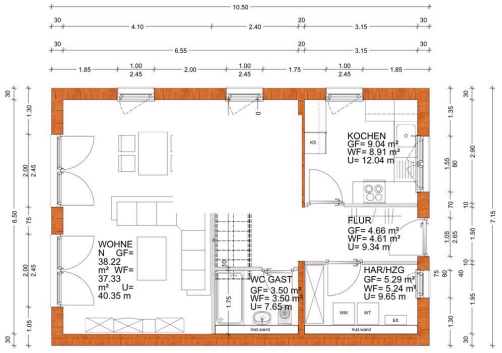
Die Immobilie



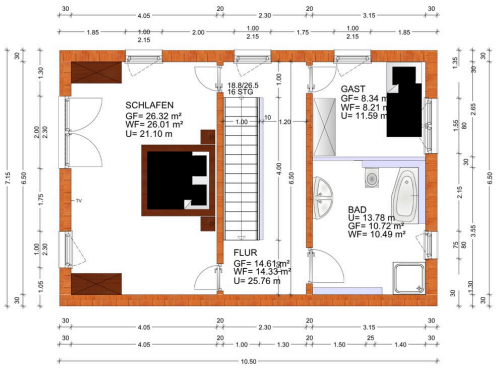
Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

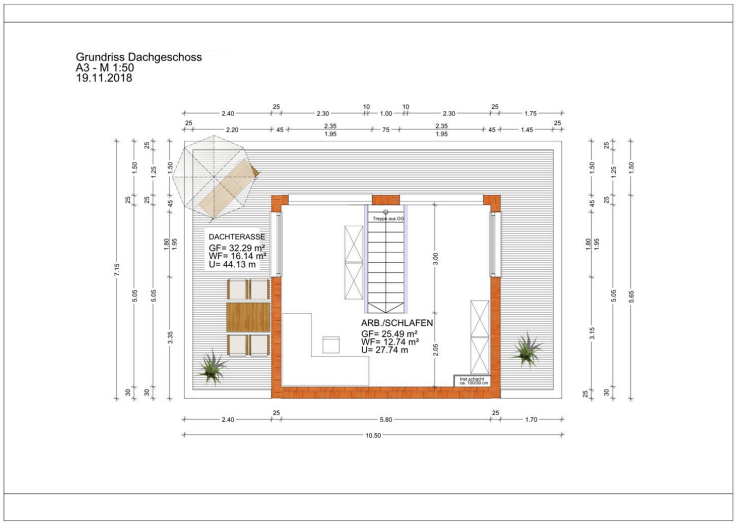
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss
A3 - M 1:50
19.11.2018



Grundriss Obergeschoss
A3 - M 1:50
19.11.2018





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: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen auf drei Ebenen, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnlicher Wellnessbereich prägen dieses 2023 fertiggestellte Stadthaus. Auf rund 174 m² Wohnfläche verbindet die Immobilie großzügige, lichtdurchflutete Räume mit einem klaren, zeitgemäßen Wohnkonzept. Großformatige Fensterflächen, hochwertige Holz- und Parkettböden, eine moderne Design-Treppe sowie eine Fußbodenheizung im Wohnbereich schaffen ein stilvolles und komfortables Ambiente. Mit der Energieeffizienzklasse A+ erfüllt das Haus zudem hohe energetische Standards.

Im Erdgeschoss öffnet sich der großzügige Wohn- und Kochbereich als zentraler Mittelpunkt des Hauses. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Ein Hauswirtschafts- und Technikraum sowie ein Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche ergänzen diese Wohnebene funktional.

Das 1. Obergeschoss bietet einen privaten Rückzugsbereich mit Schlafzimmer, separatem Ankleidezimmer und einem weiteren Zimmer, das sich beispielsweise als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen lässt. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer freistehenden Badewanne, einer großzügigen Dusche sowie einem LED-Spiegel mit integriertem Tablet.

Im Dachgeschoss steht ein weiterer vielseitig nutzbarer Raum zur Verfügung. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Schlafbereich – hier eröffnen sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Direkt angrenzend befindet sich die etwa 32 m² große Dachterrasse, die einen großzügigen und geschützten Außenbereich auf der oberen Wohnebene bietet.

Ein weiteres Highlight erwartet Sie im Außenbereich: Garten und Terrasse werden durch einen privaten Whirlpool sowie eine Sauna ergänzt und schaffen einen komfortablen Rückzugsort für entspannte Stunden zu Hause.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie der komfortable Autoaufzug zur Tiefgarage komplettieren das besondere Gesamtangebot dieser Immobilie.

Einen ersten Eindruck können Sie sich bereits vorab über unseren 360°-Rundgang verschaffen:
https://von-poll.com/tour/erfurt/7qdl

Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Ausstattung und Details

+ Baujahr 2023
+ ca. 174 m² Wohnfläche
+ modernes Stadthaus auf 3 Ebenen
+ Energieeffizienzklasse A+
+ Fußbodenheizung
+ hochwertige Holz-/Parkettböden
+ moderne Einbauküche
+ offener Wohn- und Essbereich
+ großes Schlafzimmer
+ separates Ankleidezimmer
+ weiteres flexibel nutzbares Zimmer
+ zusätzliches Arbeits-/Gäste-/Schlafzimmer im Dachgeschoss
+ hochwertiges Badezimmer
+ freistehende Badewanne
+ großzügige Dusche
+ LED-Spiegel mit integriertem iPad/Tablet
+ Gäste-WC mit Dusche
+ Design-Treppe mit Holzstufen und Metallelementen
+ große Fensterflächen
+ ca. 32 m² Dachterrasse
+ Garten- und Terrassenbereich
+ privater Whirlpool
+ private Sauna
+ Tiefgaragenstellplatz
+ Autoaufzug zur Tiefgarage
+ gefragte Lage direkt an der Erfurter Krämerbrücke
+ Smart Home / Nuki Schließsystem

Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer außergewöhnlich attraktiven und zugleich geschützten Innenhoflage im Herzen von Erfurt. Nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt, verbindet sie auf besondere Weise die Vorzüge des innerstädtischen Wohnens mit einem ruhigen, vom unmittelbaren Stadtgeschehen abgeschirmten Wohnumfeld.

Gerade diese Kombination macht die Lage besonders: Während das vielfältige urbane Leben der Erfurter Innenstadt praktisch vor der Haustür beginnt, bietet die zurückversetzte Lage im geschützten Innenhof eine wohltuende Distanz zu Verkehr und innerstädtischer Betriebsamkeit. Eine solche Verbindung aus Zentralität, Privatsphäre und Ruhe ist in dieser Lage nur selten zu finden.

Die historische Altstadt mit ihren bedeutenden Sehenswürdigkeiten ist bequem zu Fuß erreichbar. Krämerbrücke, Augustinerkloster, Fischmarkt mit Rathaus sowie das historische jüdische Erbe rund um die Alte Synagoge liegen ebenso in der näheren Umgebung wie der Domplatz mit Erfurter Dom und Severikirche. Auch der Anger mit seinem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in komfortabler Nähe. Gleichzeitig schaffen die umliegenden Grünbereiche und der Gera-Flutgraben attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung.

Die besondere Qualität dieser Immobilie liegt damit in einer Lage, die sich kaum reproduzieren lässt: mitten in Erfurt, unmittelbar an der historischen Altstadt und dennoch geschützt und angenehm ruhig im Innenhof gelegen. Eine seltene Wohnlage für Käufer, die kurze Wege und urbanes Leben schätzen, dabei jedoch nicht auf Ruhe, Rückzug und Privatsphäre verzichten möchten.

Objektnummer: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

Sonstige Angaben

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: 26124015a - 99084 Erfurt / Altstadt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com