Erfurt

Exklusives Einfamilienhaus mit gehobenem Standard, großzügigem Wohnambiente und separatem Gästehaus

Objektnummer: 26124503V



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1250 m^2

Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

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

Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	26124503V
Wohnfläche	ca. 209 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1935
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	899.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	74.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.08.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 26124503V - 99098 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: 26124503V - 99098 Erfurt

Ein erster Eindruck

Dieses besondere Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 verbindet den Charme eines klassischen Wohnhauses mit modernem Wohnkomfort. Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 2016 bis 2017 wurde die Immobilie technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Auf ca. 209 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Das ca. 1.250 m² große Grundstück bietet großzügige Außenflächen, viel Privatsphäre und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Wohnbereich mit Kamin und die offen gestaltete Küche bilden den Mittelpunkt des Hauses. Eiche-Echtholzparkett, überwiegend Vollholztüren und großzügige Glasausschnitte schaffen eine hochwertige und helle Wohnatmosphäre. Die Einbauküche aus dem Jahr 2017 ist im Kaufpreis enthalten. Hier finden Sie eine fest verbaute Tafelwasserzapfanlage. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie eine moderne Smart-Home-Steuerung von Busch-Jaeger sorgen für zusätzlichen Komfort. Auch Heizung, Jalousien, Überwachungskameras und weitere Sicherheitssysteme lassen sich komfortabel steuern.
Das moderne Badezimmer verfügt über eine freistehende Badewanne. Eine praktische Wäscherutsche erleichtert den Alltag. Das Schlafzimmer im Obergeschoss wird durch einen angrenzenden, begehbaren Ankleidebereich ergänzt.
Besonders attraktiv ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss. Auf ca. 70 m² besteht die Möglichkeit, zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche zu schaffen. Die notwendigen Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Ein weiteres Highlight ist das separat zugängliche Gästehaus mit Wohnzimmer (Küche), Schlafzimmer, Badezimmer und Hobby- bzw. Partyraum. Durch die flexible Raumaufteilung eignet es sich ebenso als Büro, Praxis, Atelier, Werkstatt oder Lager.

Der gepflegte Außenbereich wurde zwischen 2018 und 2021 kontinuierlich aufgewertet. Die Rasenflächen werden automatisch bewässert, ein ca. 15 Meter tiefer Brunnen bietet eine zusätzliche Wasserversorgung. Mehrere Freistellplätze stehen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Auch technisch wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Die Trinkwasserleitung wurde 2008 erneuert, 2012 erfolgte der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz. Die Kernsanierung des Wohnhauses wurde 2016 bis 2017 durchgeführt. 2017 folgten der Anschluss an das öffentliche Gasnetz sowie die unterirdische Verlegung der Elektro- und Telekommunikationsleitungen.

Die Kombination aus historischem Charakter, umfassender Modernisierung,

hochwertiger Ausstattung, moderner Haustechnik, großzügigem Grundstück, separatem Gästehaus und attraktiver Ausbaureserve macht dieses Anwesen zu einem außergewöhnlichen und vielseitig nutzbaren Zuhause.

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang:
https://von-poll.com/tour/erfurt/08DS

Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Ausstattung und Details

+Hochwertiges Einfamilienhaus, Baujahr 1935
+Kernsanierung von 2016 bis 2017
+ca. 209 m² Wohnfläche mit insgesamt 5 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer
+Gepflegtes Grundstück mit ca. 1.250 m² Fläche
+Gardena-Bewässerungssystem
+Brunnen 15 Meter
+Gästehaus mit Wohnzimmer (Küche), Schlafzimmer, Badezimmer sowie Hobby-/Partyraum
+Freistellplätze für mehrere PKW
+Luxuriöse Einbauküche, im Kaufpreis enthalten
+Tafelwasserzapfanlage in Küche fest verbaut
+Hochwertige Ausstattung & Komfort
+Fußbodenheizung EG
+Smart-Home-Steuerung
+Alarmanlage
+Video-Wechselsprechanlage
+Gegensprechanlage auf jeder Etage
+Praktische Wäscherutsche
+Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Vieselbach, einem beliebten und gewachsenen Ortsteil im Osten der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt. Der Stadtteil verbindet die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer sehr guten Anbindung an die Erfurter Innenstadt und das regionale Verkehrsnetz.

Vieselbach bietet eine angenehme Wohnqualität mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem familienfreundlichen Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Gleichzeitig laden die umliegenden Felder und Grünflächen zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien ein.

Durch die gute Verkehrsanbindung ist sowohl die Erfurter Innenstadt als auch das Umland bequem erreichbar. Der Bahnhof Vieselbach bietet zudem eine attraktive Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse bestehen gute Verbindungen in Richtung Weimar, Jena und weitere Städte der Region.

Erfurt-Vieselbach steht damit für eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit – eine attraktive Wohnlage insbesondere für Familien und Menschen, die großzügiges Wohnen mit den Vorzügen einer stadtnahen Umgebung verbinden möchten.

Objektnummer: 26124503V - 99098 Erfurt

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: 26124503V - 99098 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com