Erfurt

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Vollkeller und Südwest-Terrasse

Objektnummer: 26124517S



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 637 m²

Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

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

Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	26124517S
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

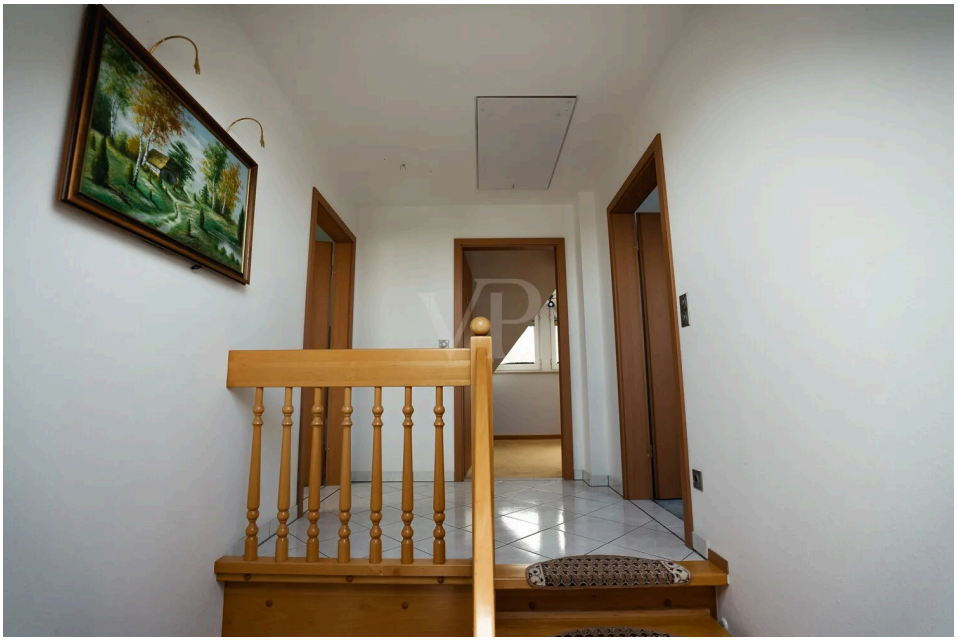
Die Immobilie





Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Die Immobilie

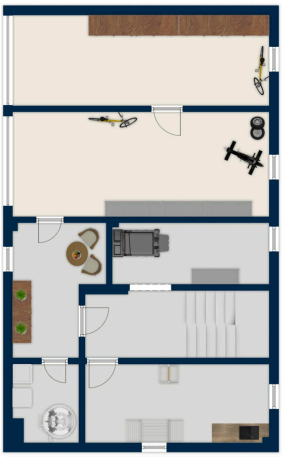


Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

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: 26124517S - 99099 Erfurt

Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in massiver Bauweise vereint durchdachte Architektur, modernen Wohnkomfort und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das im Jahr 2002 errichtete Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit ca. 130 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum und Qualität.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine offene Gestaltung und großen Fensterflächen eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Das Haus liegt zurückversetzt von der Straße.

Das ca. 637 m² große Grundstück ist liebevoll gepflegt und überzeugt mit einem schön angelegten Garten, der viel Platz zur Erholung bietet. Im Vorgarten genießt man im Sommer von früh bis spät am Abend Sonne – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Ergänzend sorgt eine großzügige, direkt vom Wohnzimmer zugängliche Terrasse für zusätzlichen Komfort.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, einem Gäste-Zimmer sowie das Wohnzimmer. Zwei Badezimmer runden das Raumangebot ab.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung, die in allen Wohnbereichen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 4.000 Litern unterstützt die nachhaltige Gartenbewässerung.

Ein besonderes Highlight ist die komfortable Tiefgarage mit zwei Stellplätzen, die jeweils mit einer Wallbox (11 kW) für Elektrofahrzeuge ausgestattet sind. Von hier aus gelangen Sie in das Kellergeschoss des Hauses.
Die beheizte Einfahrt mittels Freiflächenheizung sorgt auch in den Wintermonaten für ein bequemes und sicheres Befahren.

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus Qualität, Komfort und Lage und eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein gepflegtes Zuhause mit durchdachten Ausstattungsdetails suchen.

Über folgende Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang der Immobilie:
https://von-poll.com/tour/erfurt/gOiW

Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Ausstattung und Details

+Ruhig gelegenes Einfamilienhaus (Massivhaus)
+Voll unterkellert
+Baujahr 2002
+Gas Zentralheizung
+ca. 130 m² Wohnfläche
+4 Zimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
+Gepflegtes Grundstück mit ca. 637m² Fläche
+2 Tiefgaragen mit jeweils einer Wallbox (11kW)
+Freiflächenheizung (Einfahrt)
+Fußbodenheizung
+Hebeanlage
+Gute Infrastruktur in der Umgebung
+Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer)
+Gepflegter Garten
+Zisterne (4000l)
+Großzügige Terrasse Richtung Süd-Westen
+Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Objektnummer: 26124517S - 99099 Erfurt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26124517S - 99099 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: 26124517S - 99099 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