

Erfurt

Traumhaftes Architekten-Zweifamilienhaus: Flexibles Wohnen in idyllischer Ruhe

CODE DU BIEN: 23124522a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 219 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 798 m²

CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23124522a
Surface habitable	ca. 219 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1996
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	625.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 440 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.02.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	64.80 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET
UND EUROPaweit VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

www.von-poll.com/erfurt

CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

Une première impression

Exklusives Zweifamilienhaus: Modernisiertes Juwel mit durchdachten Extras

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses exklusive Zweifamilienhaus in Erfurt/Vieselbach präsentiert sich in einer begehrten Neubau-Wohngegend. Die hochwertige Bausubstanz von 1996 wurde über die Jahre liebevoll gepflegt und umfassend modernisiert.

Im Jahr 2016 erfuhr das Haus eine Rundumerneuerung: Die Fassade erstrahlt in frischen Farben, der Dachstuhl wurde sorgfältig behandelt, und Armaturen, Fußböden, Elektrik sowie das Treppenhaus wurden auf den neuesten Stand gebracht. Diese Renovierungsmaßnahmen verleihen dem Haus nicht nur zeitgemäßen Charme, sondern auch einen Hauch von Luxus.

Eine neue Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022 sorgt nicht nur für Wärme, sondern steigert auch die Energieeffizienz und reduziert Heizkosten. Die installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach ermöglicht eine maximale jährliche Einspeisung von 3960 kWh und unterstreicht die Nachhaltigkeit dieser Immobilie.

Als besonderes Extra steht für das gesamte Haus eine digitale SAT-Anlage zur Verfügung, die modernen Unterhaltungsgenuss gewährleistet. Das Treppenhaus beeindruckt durch hochwertige Natursteinverlegung (Granit), die das Ambiente des Hauses weiter aufwertet.

Die äußerst ruhige und idyllische Lage sowie die hervorragende Infrastruktur sind besonders erwähnenswert. Mit einer Wohnfläche von 219m² und neun Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für zwei Familien, kann aber auch als eine Einheit genutzt werden.

Das Haus verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten. Dadurch können Erdgeschoss und Dachgeschoss unabhängig voneinander genutzt werden.

Erdgeschoss:

- +Großzügiges Wohnzimmer mit offenem Essbereich und Kamin
- +Bad mit Badewanne und Handtuchheizkörper
- +Küche mit Terrassenzugang
- +Gäste-WC
- +Schlafzimmer

+Zusätzliches Zimmer

Das Erdgeschoss ist komplett mit elektrischer Jalousien ausgestattet.

Dachgeschoss:

+Schlafzimmer

+Weiteres Bad mit Badewanne, Dusche und +Handtuchheizkörper

+Geräumiges Wohnzimmer

+Küche mit Balkonzugang

+Zwei weitere Zimmer

Fußbodenheizung in Küche und Bad

Vom Dachgeschoss aus gelangt man über eine gedämmte Bodentreppe zum Spitzboden.

Kellergeschoss (teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut):

+Elektrische Dampfsauna inklusive Klimaregelung (im Kaufpreis enthalten)

+Weiteres Bad

+Arbeitszimmer oder Kinderzimmer

+Waschraum

+großzügiger Hobbyraum

+Heizungsraum

Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein großzügiger, liebevoll angelegter Garten, der den Kindern viel Platz zum Spielen bietet. Die idyllische Lage sorgt für Ruhe und Geborgenheit. Eine Doppelgarage steht für das Parken auf dem Grundstück zur Verfügung. Zusätzlich ist ausreichend Freifläche für bis zu drei PKWs gegeben. Ein weiterer Vorteil für Sie besteht darin, dass keine kostenintensiven Kosten für die Erschließung mehr anfallen.

Erleben Sie höchste Wohnqualität in diesem Architekten-Zweifamilienhaus in ruhiger Wohngegend. Diese einzigartige Immobilie vereint durchdachtes Design mit hochwertigen Materialien. Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Angebot und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin.

Über diesen Link kommen Sie zum 360 Grad Rundgang.

<https://von-poll.com/tour/erfurt/SbbN>

CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

Détails des commodités

- +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

CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 23124522a - 99098 Erfurt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com