

Erfurt

Exklusives Wohnen in Top Lage von Erfurt - Hochwertiges Einfamilienhaus in Traumwohnlage

????????? ??????????: 25124513

www.von-poll.com???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 160 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 387 m²

??????? ?????????: 25124513 - 99092 Erfurt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25124513 - 99092 Erfurt

?? ??? ??????

??????? ????????	25124513	????? ??????	799.000 EUR
??????????	ca. 160 m²	?????	???????????
????????	5	???????????????	???????????????
?????????? ???	4	???????????	Käuferprovision
??????????			beträgt 3,57% (inkl.
??????????	2		MwSt.) des
????? ????????????	2021		beurkundeten
????? ????????????	1 x ???????????	????????	Kaufpreises.
	????? ???????????,	????????	???????
	1 x ???????	???????????	???????
		???????	???????, WC
			???????????, ?????,
			???????????????
			???????, ????????

??????? ???????: 25124513 - 99092 Erfurt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ???? / ?????	?????? ??????? ??????????	25.50 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	11.05.2031	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ???? / ?????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2021

??????? ???????: 25124513 - 99092 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124513 - 99092 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124513 - 99092 Erfurt

?? ????????



??????? ???????: 25124513 - 99092 Erfurt

?? ????????



??????? ???????? : 25124513 - 99092 Erfurt

?? ????????



???????? ?????????: 25124513 - 99092 Erfurt

?? ?????????



??????? ???????: 25124513 - 99092 Erfurt

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ???????? : 25124513 - 99092 Erfurt

?? ????????



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL
IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25124513 - 99092 Erfurt

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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



??????? ?????????: 25124513 - 99092 Erfurt

???????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25124513 - 99092 Erfurt

??? ?????? ?????????

Dieses stilvolle Einfamilienhaus befindet sich in absoluter A-Lage im beliebten Stadtteil Brühlervorstadt – einer der gefragtesten Wohngegenden Erfurts. Die im Jahr 2021 erbaute Immobilie bietet rund 160 m² Wohnfläche und steht auf einem gepflegten Grundstück mit ca. 387 m². Das Haus vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik zu einem rundum stimmigen Wohnkonzept.

Der großzügige und durchdachte Grundriss mit 5 Zimmern darunter 4 Schlafzimmer schafft ein offenes Raumgefühl und bietet gleichzeitig ideale Rückzugsorte für die ganze Familie. Die eleganten Fliesen und das hochwertige Parkett im Haus tragen zu einem modernen und geschmackvollen Wohnambiente bei. In den Badezimmern unterstreichen maßgefertigte Bad-Konsolen sowie elegant in die Wand integrierte Ablagen für Waschutensilien das klare und funktionale Gestaltungskonzept. Bodengleiche Duschen bieten nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern fügen sich auch harmonisch in das durchdachte Design ein.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt eine moderne Wärmepumpe. Deren Außeneinheit ist platzsparend und auf dem Dach im Außenbereich installiert, wodurch weder Bewohner noch Anwohner beeinträchtigt oder gestört werden und ein optimaler Wärmeaustausch gewährleistet ist. In Kombination mit einer Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie dreifach verglasten Kunststofffenstern entspricht das Gebäude den aktuellen Energiestandards und garantiert niedrige Betriebskosten.

Ein besonderes Highlight ist die offen gestaltete, hochwertige Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Ausgestattet mit modernen Markengeräten bietet sie ideale Bedingungen für anspruchsvolle Hobbyköche. Ergänzt wird sie durch großzügige Stauraumlösungen und eine praktischen, direkt angrenzende Abstellkammer in Nähe des Essbereichs.

Komfort und Sicherheit werden ebenfalls großgeschrieben: Auf jeder Etage befindet sich eine Gegensprechanlage, die den Alltag erleichtert. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Garagenstellplatz sowie Freiplatz für bis zu 4 Fahrzeuge.

Erwähnenswert ist außerdem, dass bereits ein Fallrohr für die mögliche Nachrüstung einer Photovoltaikanlage installiert wurde.

Zudem wurde in der Garage ein Anschluss für eine potenzielle Wallbox vorbereitet.

Die ausgezeichnete Infrastruktur rundet das Angebot ab: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der Nahverkehr sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Erfurter Altstadt, zu Parks und Kulturangeboten sowie die gute Anbindung an Autobahn und Flughafen machen das Objekt besonders attraktiv.

Dieses hochwertige Stadthaus vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität – eine seltene Gelegenheit in einem der schönsten Viertel Erfurts.

??????? ?????????: 25124513 - 99092 Erfurt

???????????????? ???? ?????????

- +Hochwertiges Einfamilienhaus in A-Lage von Erfurt
- +Baujahr 2021
- +Luft-Wasser Wärmepumpe
- +ca. 160m² Wohnfläche, 5 Zimmer 4 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 387m² Fläche
- +Garagenstellplatz
- +Fußbodenheizung im gesamten Haus
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Luxuriöse Küche (im Kaufpreis enthalten)
- +Gegensprechanlage auf jeder Etage
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

??????? ?????????: 25124513 - 99092 Erfurt

??? ??? ??? ???????????

Die Brühlervorstadt zählt zu den begehrtesten und attraktivsten Wohnlagen in Erfurt. Nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt, verbindet dieses charmante Viertel urbanes Leben mit ruhigem, grünem Wohnflair.

Geprägt von stilvollen Altbauten, modernen Stadtvillen und gepflegten Parkanlagen bietet die Brühlervorstadt ein hochwertiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Der nahegelegene Egapark und der Luisenpark laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein, während Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen zum Verweilen einladen.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu den Universitäten und wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, während Berufstätige die schnelle Erreichbarkeit von Behörden, Büros und medizinischen Einrichtungen schätzen.

Die Brühlervorstadt ist damit eine der gefragtesten Adressen in Erfurt – ideal für alle, die urbanes Leben in ruhiger und stilvoller Atmosphäre genießen möchten.

??????? ?????????: 25124513 - 99092 Erfurt

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2031.

Endenergiebedarf beträgt 25.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ???????: 25124513 - 99092 Erfurt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com