

Erfurt / Löbervorstadt

# Beste Lage - Einfamilienhaus mit Potenzial im Dichterviertel

Número da propriedade: 25124506L



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 400 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## Numa vista geral

|                        |                        |                             |   |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25124506L              | Preço de compra             | 649.000 EUR   |
| Área                   | ca. 160 m <sup>2</sup> | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Forma do telhado       | Telhado de sela        | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Quartos                | 5                      | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 3                      | Móveis                      | Jardim / uso partilhado   |
| Casas de banho         | 2                      |                             |   |
| Ano de construção      | 1930                   |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |                             |   |

Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 168.50 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificado Energético válido até | 25.06.2035          | Classificação energética                                 | F                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1990                              |

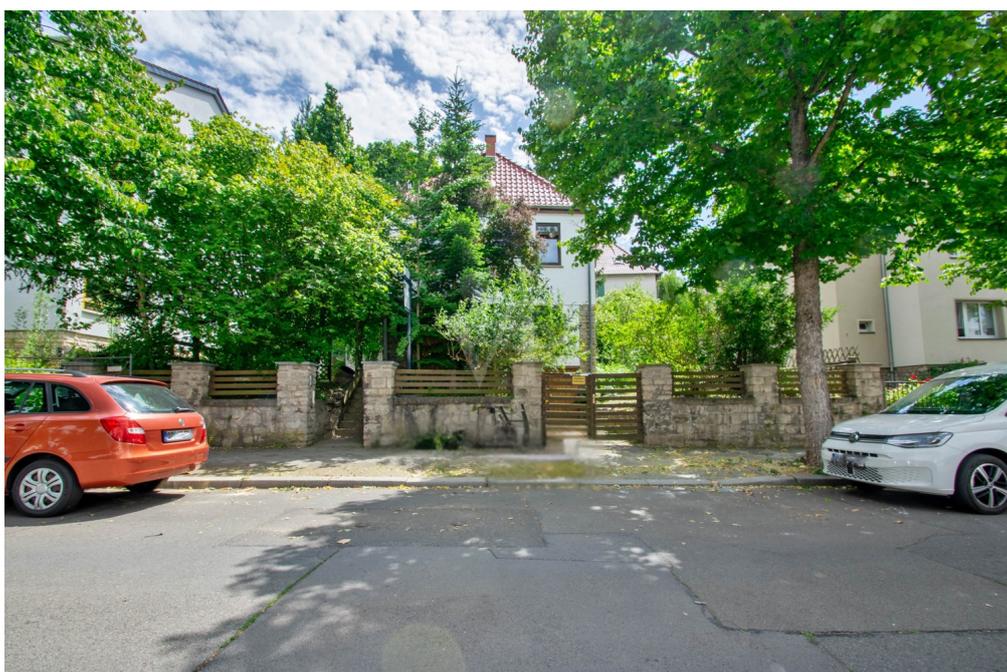
Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://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](http://www.von-poll.com/erfurt)



Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## O imóvel

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](http://www.von-poll.com/erfurt)

Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## Plantas dos pisos

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## Uma primeira impressão

Beste Lage - Einfamilienhaus mit Potenzial in Toplage – Erfurt Löbervorstadt

In einer der begehrtesten Wohnlagen Erfurts, der Löbervorstadt, befindet sich dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 160m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf gut geschnittene Zimmer und zwei Badezimmer – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder kreative Köpfe mit einem Blick fürs Besondere. Die durchdachte Raumaufteilung von Erdgeschoss und Obergeschoss eignet sich zudem hervorragend für die Kombination von Arbeiten und Wohnen: Im Erdgeschoss lassen sich problemlos mehrere Büroräume einrichten, während das Obergeschoss als privater Rückzugsort zum Wohnen genutzt werden kann.

Das ca. 400m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld mit viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Trotz des ruhigen Umfelds profitieren Sie hier von einer hervorragenden städtischen Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zum Steigerwald oder zu Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Gas-Zentralheizung. Eine Einzelgarage bietet zusätzlichen Komfort und Stauraum. Die Bausubstanz ist solide – durch eine umfassende Sanierung lässt sich hier ein individuelles Zuhause mit Charakter und Charme schaffen.

Besonders hervorzuheben ist die Lage: Die Löbervorstadt zählt zu den Top-Adressen in Erfurt. Die Kombination aus städtischem Flair, grüner Umgebung und zentrumsnaher Lage macht diesen Stadtteil besonders lebenswert.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, sich ein Zuhause in bester Lage zu schaffen – mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und langfristigem Wert.

Über diesen Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang:

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

Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## Detalhes do equipamento

- +Einfamilienhaus in A-Lage Erfurts
- +Baujahr 1930
- +Sanierungsbedürftig
- +Wohnfläche von ca. 160?m<sup>2</sup> verteilt auf 5 gut geschnittene Zimmer
- +Zwei Badezimmer vorhanden – ideal für Familien oder Mehrgenerationennutzung
- +Grundstücksgröße ca. 400?m<sup>2</sup> in ruhiger, gewachsener Wohngegend
- +Solide Bausubstanz – ideal als Basis für eine umfassende Sanierung
- +Voll unterkellert mit zusätzlichem Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten
- +Gas-Zentralheizung
- +Einzelgarage
- +Kurze Wege zu Innenstadt, Steigerwald, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV
- Top-Lage mit hoher Lebensqualität und Wertsteigerungspotenzial

Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## Tudo sobre a localização

Die Löbervorstadt zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Erfurts und verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, bietet dieser Stadtteil eine ideale Mischung aus zentraler Lage, grüner Umgebung und historischer Architektur.

Die Nachbarschaft ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten, modernen Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen. Besonders beliebt ist der nahegelegene Südpark sowie der Steigerwald, der sich hervorragend für Spaziergänge, Joggingrunden und Erholung im Grünen eignet.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, ebenso wie die Autobahnen A4 und A71.

Die Löbervorstadt spricht sowohl Familien als auch Berufspendler, Studierende und Kapitalanleger an, die das stadtnahe Wohnen in einem ruhigen und gepflegten Umfeld zu schätzen wissen.

Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Número da propriedade: 25124506L - 99096 Erfurt / Löbervorstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)