

Erfurt

# Kleines Einfamilienhaus mit Charme – Ideal auch als Wochenendhaus mit Blick auf Erfurt

Property ID: 25124503A



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

PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 45 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2 • LAND AREA: 546 m<sup>2</sup>

Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## At a glance

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Property ID          | 25124503A                               |
| Living Space         | ca. 45 m²                               |
| Rooms                | 2                                       |
| Bedrooms             | 1                                       |
| Bathrooms            | 1                                       |
| Year of construction | 1935                                    |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 199.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Condition of property | In need of renovation                                                     |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Garden / shared use                                              |

Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## Energy Data

|                 |                              |                    |                      |
|-----------------|------------------------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | Single-storey heating system | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source    | Alternative                  |                    |                      |

Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## The property



Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## The property



Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## The property



Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## The property



Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## The property



Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## The property



### 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)



Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## The property

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](mailto:erfurt@von-poll.com)

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



Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## A first impression

Dieses gemütliche Haus mit herrlichem Blick auf Erfurt aus dem Jahr 1935 bietet auf ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder als idyllisches Feriendomizil. Gelegen auf einem 546 m<sup>2</sup> großen Grundstück (baureifes Land), vereint es ländlichen Charme mit praktischem Komfort.

Das Haus ist voll erschlossen, mit Gasanschluss in der Straße und einer eigenen Regenzisterne im Garten – ideal zur nachhaltigen Nutzung von Regenwasser. Zusätzlich wurde das Haus als Einfamilienhaus genehmigt. Somit ist eine ganzjährige Nutzung gegeben.

Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ansonsten finden Sie im Haus Nachtspeicherheizung.

Zusätzlich bietet das Haus einen Teilunterkeller, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Die solide Gasbeton-Bauweise gewährleistet eine gute Dämmung und Langlebigkeit. Ob als dauerhaftes Wohnhaus oder charmantes Ferienhaus – dieses Objekt bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## Details of amenities

- +Einfamilienhaus (Ferienhaus)
- +idyllische Lage mit Blick auf Erfurt
- +Baujahr 1935
- +2 Zimmer
- +1 Schlafzimmer
- +1 Badezimmer
- +ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- +ca. 546 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- +Nachtspeicherofen
- +teilweise unterkellert
- +Carport
- +Schuppen
- +charmanter Gartenanteil
- +voll erschlossen

Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## All about the location

Der Steigerwald, eine der begehrtesten Wohngegenden in Erfurt, besticht durch seine malerische Lage und die unmittelbare Nähe zur Natur. Dieses exklusive Wohngebiet bietet seinen Bewohnern eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnahem Leben.

Umgeben von dichten Wäldern und idyllischen Wanderwegen, lädt der Steigerwald zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Trotz der ruhigen und grünen Umgebung ist die Erfurter Innenstadt nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsknotenpunkte.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gehobene Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, exklusive Restaurants, renommierte Schulen und Kindergärten sowie erstklassige medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Steigerwald ist bekannt für seine hochwertigen Immobilien und gepflegten Anwesen, die durch großzügige Grundstücke und eine architektonische Vielfalt überzeugen.

Dieser Standort ist ideal für Familien, Naturliebhaber und all jene, die den Luxus eines ruhigen, naturnahen Wohnens in Kombination mit der Nähe zum städtischen Leben schätzen. Der Steigerwald bietet nicht nur ein exklusives Wohngefühl, sondern auch eine langfristige Wertbeständigkeit und eine hohe Lebensqualität.

Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## Other information

**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.

Property ID: 25124503A - 99097 Erfurt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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