

Erfurt

Attraktives Wohnhaus mit vielseitig nutzbaren Nebengebäuden - ruhig und naturnah

CODE DU BIEN: 25124539



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 459.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.560 m²

CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 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: 25124539 - 99094 Erfurt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25124539
Surface habitable	ca. 115 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	459.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	100.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

La propriété

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET
UND EUROPaweit VERNETZT



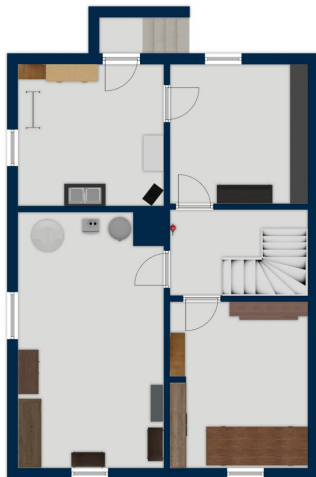
Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

www.von-poll.com/erfurt

CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

Plans d'étage





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: 25124539 - 99094 Erfurt

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 bietet auf ca. 115 m² Wohnfläche viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Die großzügigen Zimmer, und das gepflegte Grundstück mit ca. 1560 m² Fläche schaffen ideale Voraussetzungen, um Ihren persönlichen Stil einzubringen.

Zum Objekt gehört aktuell eine Garage sowie zusätzlicher Freiplatz für Ihre Fahrzeuge. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Im Dachgeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Erdgeschoss umfasst eine Küche, ein zweites Badezimmer, sowie einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzenden Esszimmer. Die beiden Badezimmer wurden saniert und befinden sich in modernen Zustand.

Der Dachboden bietet Ausbaupotenzial. Das Dach wurde Anfang der 2000er Jahre komplett erneuert.

Der Keller ist vollständig ausgebaut und überzeugt mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot im Untergeschoss durch eine Waschküche, den Heizungsraum sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer. Ein direkter Zugang vom Garten rundet das Angebot ab.

Die hervorragende Lage punktet mit bester Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

Ein ideales Objekt für Liebhaber klassischer Häuser, die mit Engagement und Ideenreichtum ein einzigartiges Zuhause schaffen möchten!

Über folgenden Rundgang kommen Sie zum 360-Grad Rundgang:
<https://von-poll.com/tour/erfurt/k7xX>

CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

Détails des commodités

- +Einfamilienhaus mit Nebengelassen in naturnaher Lage
- +Baujahr 1975
- +ca. 115m² Wohnfläche, 5 Zimmer, 4 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 1560m² Fläche
- +1x Garage + Freiplätze für Ihr PKW
- +Gas-Zentralheizung (2020)
- +sanierte Badezimmer (2x)
- +Dacherneuerung (ca.2001)
- +Werkstatt
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

Tout sur l'emplacement

Möbisburg-Rhoda ist ein idyllischer Stadtteil von Erfurt, der sich durch seine ländliche Ruhe und naturnahe Lage auszeichnet. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südlichen Stadtrands bietet die Gegend eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und entspanntem Leben im Grünen.

Dieser charmante Stadtteil zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung aus: Die Erfurter Innenstadt ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Zudem sind die Autobahnen A4 und A71 schnell zu erreichen, was Möbisburg-Rhoda ideal für Berufspendler macht.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Ob Wanderungen oder Radtouren entlang der Gera oder ein Besuch der nahegelegenen Naherholungsgebiete – hier kommen Naturliebhaber voll auf ihre Kosten. Historische Bauwerke, wie die St.-Laurentius-Kirche, verleihen dem Viertel zusätzlichen Charme und zeugen von einer reichen Geschichte.

Familienfreundlichkeit wird in Möbisburg-Rhoda großgeschrieben. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sorgen die ruhigen Straßen und das dörfliche Ambiente für eine hohe Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld.

Kurzum: Möbisburg-Rhoda verbindet die Vorzüge des Lebens in der Natur mit der Nähe zur pulsierenden Landeshauptstadt Erfurt und ist damit ein begehrter Wohnort für Jung und Alt.

CODE DU BIEN: 25124539 - 99094 Erfurt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 100.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25124539 - 99094 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