Erfurt

# Panoramablick trifft Gartenidylle – Stilvolles Einfamilienhaus in Toplage von Erfurt

***CODE DU BIEN: 25124599***

**PRIX D'ACHAT:** 880.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 150 m² • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.078 m²

**CODE DU BIEN: 25124599 - 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: 25124599 - 99094 Erfurt**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25124599 |
| Surface habitable | ca. 150 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 8 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1978 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 880.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| État de la propriété | Excellent Etat |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Source d'alimentation | Gaz |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 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: 25124599 - 99094 Erfurt**

# Une première impression

Ihr neues Zuhause mit Weitblick und Gartenidylle – Einfamilienhaus in bester Lage von Erfurt

In einer der begehrtesten Wohngegenden Erfurts präsentiert sich dieses modernisierte Einfamilienhaus als wahres Wohlfühlrefugium für Familien. Ursprünglich 1978 errichtet, wurde die Immobilie laufend instand gehalten und befindet sich heute in einem sehr gepflegten und einladenden Zustand.

Auf rund 150 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt acht gut geschnittene Zimmer, die viel Raum für individuelle Lebenskonzepte bieten. Herzstück des Hauses ist das helle und großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon – von hier genießen Sie einen herrlichen Blick auf den Steigerwald und die umliegende Natur. Vier komfortable Schlafzimmer und zwei vollständig ausgestattete Badezimmer unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieses Objekts.

Das vollständig ausgebaute Untergeschoss bietet nicht nur zusätzlichen Platz für Wohnen, Arbeiten oder Hobbys, sondern auch direkten Zugang in den liebevoll angelegten Garten. Dieser ist mit einer Beschattungsanlage ausgestattet und lädt mit seiner ruhigen Atmosphäre zum Verweilen und Entspannen ein.

Das Grundstück umfasst ca. 1.078 m² und überzeugt mit viel Privatsphäre sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport sowie eine massive Garage mit zusätzlichem Stauraum für Gartengeräte zur Verfügung – Komfort und Funktionalität in einem.

Die hervorragende Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv: Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Kombination aus naturnaher Ruhe und bester Infrastruktur schafft ideale Bedingungen für modernes Familienleben.

Ob als Rückzugsort vom Alltag oder als lebendiger Treffpunkt für Ihre Liebsten – dieses Haus bietet alles, was das Herz begehrt. Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre und den vielseitigen Möglichkeiten, die diese Immobilie Ihnen bietet.

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang:
https://von-poll.com/tour/erfurt/ryqY

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# Détails des commodités

+Einfamilienhaus in A-Lage von Erfurt
+Baujahr ca. 1978
+kontinuierlich saniert und modernisiert
+ca. 150m² Wohnfläche, 8 Zimmer 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
+Gepflegtes Grundstück mit ca. 1078m² Fläche
+Garagenstellplatz + Carport
+Beschattungsanlage im Garten
+Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
+Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Balkon und Markise)
+Luxuriöse Küche
+Gepflegter Garten
+Massiver Schuppen im Garten
+Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# Tout sur l'emplacement

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Hochheim, einem idyllischen Stadtteil im Süden von Erfurt. Hochheim zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Lage aus und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum von Erfurt sowie an die umliegenden Stadtteile.

Trotz der ländlichen Atmosphäre ist die Innenstadt von Erfurt nur wenige Kilometer entfernt. Mit dem Auto gelangen Sie in nur etwa 10 Minuten ins Stadtzentrum, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten vorfinden. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem mit Bus oder Straßenbahn ins Stadtzentrum gelangen können.

Die Infrastruktur in Hochheim ist ausgezeichnet. In der näheren Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Banken und Schulen. Ebenso befinden sich Kindergärten und Spielplätze in der direkten Umgebung, was Hochheim zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A4 erreichen Sie schnell andere Städte in Thüringen und darüber hinaus. Der Flughafen Erfurt-Weimar ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet regelmäßige nationale und internationale Flugverbindungen.

Zusammenfassend bietet die Lage in Hochheim, Erfurt, eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und urbanem Leben. Die ruhige Umgebung, die gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums machen diesen Stadtteil zu einer attraktiven Wohngegend für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler.

**CODE DU BIEN: 25124599 - 99094 Erfurt**

# Plus d'informations

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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.

**CODE DU BIEN: 25124599 - 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