

Erfurt

Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Ruhiger Wohnlage – Architektonische Raffinesse

Objektnummer: 24124509



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 473 m²

Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	24124509	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Nutzfläche	ca. 236 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1994		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	93.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.02.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Die Immobilie



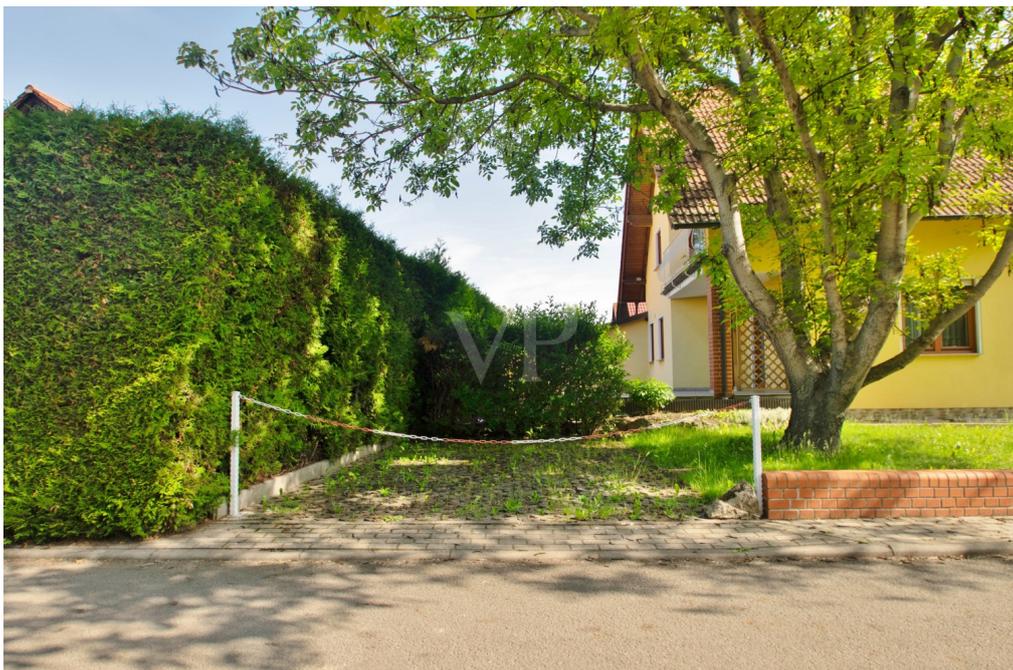
Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Die Immobilie



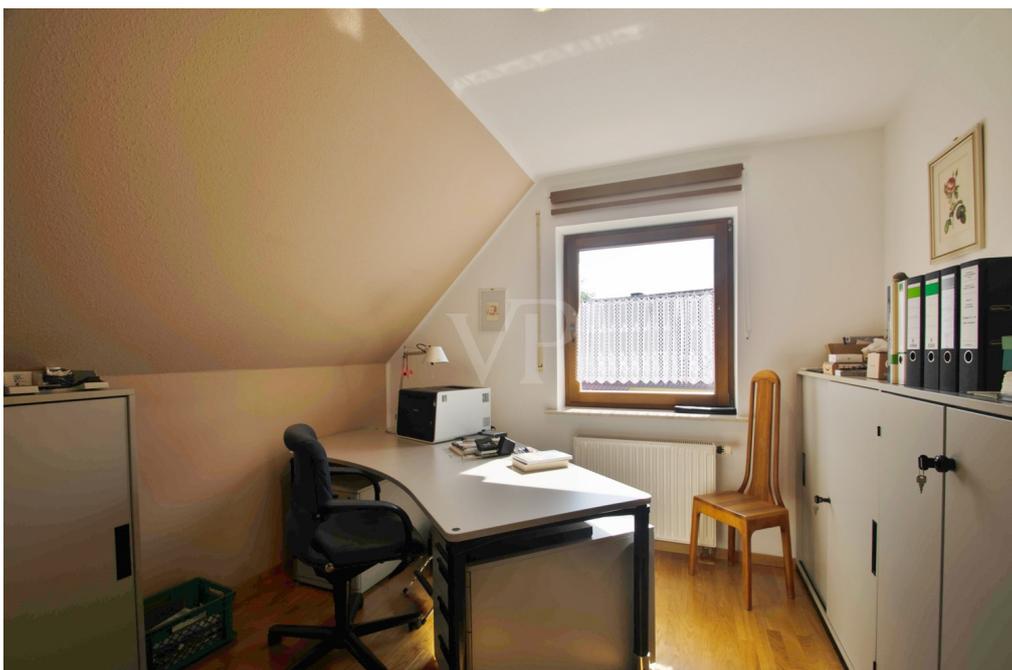
Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem traumhaften Einfamilienhaus das sich in Erfurt/Linderbach auf einem gepflegten und modernen Wohngrundstück erstreckt. Das im Jahr 1994 erbaute Wohnhaus bietet mit seinen acht Zimmern und sechs Schlafzimmern ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² inkl. Einliegerwohnung bietet dieses Anwesen eine Vielzahl von Möglichkeiten. Das Haus besticht durch seine hochwertige Bauweise und sein gutes Erscheinungsbild. Als Architektenhaus vereint es somit Qualität und modernes Design. Erdgeschoss: Im Erdgeschoss eröffnet sich ein großzügiger Wohnbereich mit knapp 40 m², Küche und Arbeitszimmer. Der sonnige Wohn-/Essbereich mit Süd-Westausrichtung und angrenzender Terrasse bietet Potenzial für einen Kamin. Dachgeschoss: Die obere Etage beherbergt eine großzügige Diele, vier Zimmer zur individuellen Nutzung und ein Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet die Möglichkeit des Ausbaus um somit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Kellergeschoss: Im Kellergeschoss steht eine Einliegerwohnung zur Verfügung, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als erweiterter Wohnraum für Ihre persönlichen Bedürfnisse oder als attraktive Vermietungsoption – die Einliegerwohnung präsentiert sich als äußerst flexibler Raum, der Ihren individuellen Anforderungen gerecht wird. Der Vorrats-, Heizungs- und Wäscheraum befindet sich zusätzlich im Kellergeschoss. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein liebevoll angelegter Garten, der den Kindern Platz zum Spielen bietet. Die idyllische Lage sorgt für Ruhe und Geborgenheit. Eine Garage sowie drei Freiplätze stehen zudem für das Parken auf dem Grundstück zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine Regenwasserzisterne. Dieses Angebot ist besonders für Menschen geeignet, die das ruhige und charmante Leben genießen, in gut angebundener Lage leben möchten sowie hochwertige Immobilien zu schätzen wissen. Über diesen Link kommen Sie zum 360 Grad Rundgang: <https://von-poll.com/tour/erfurt/Qvnb>

Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Ausstattung und Details

- +Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- +Architektenhaus
- +Baujahr 1994
- +ca. 180 m² Wohnfläche, 8 Zimmer, 6 Schlafzimmer, 2 Bäder
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 479m² Fläche
- +1x Garage + 2x Freiplätze für Ihr PKW
- +Gas-Zentralheizung
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gäste-WC
- +Balkon, Terrasse
- +Anschlüsse: Kabelanschluss
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Alles zum Standort

Willkommen in Erfurt/Linderbach, einem Stadtteil, der die Vorzüge von idyllischem Landleben und urbaner Nähe harmonisch vereint. Diese begehrte Wohngegend befindet sich östlich von Erfurt und überzeugt durch eine ruhige Atmosphäre sowie eine ausgezeichnete Anbindung an die Annehmlichkeiten der Stadt Erfurt. Erfurt/Linderbach ist geprägt von grünen Feldern, malerischen Wegen und einer entspannten Umgebung, die zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Momenten in der Natur einlädt. Hier erleben Sie die perfekte Symbiose aus ländlicher Idylle und urbanem Komfort. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus. Die Autobahnen A71 und A4 sind schnell erreichbar, was Ihnen eine bequeme Anreise in die benachbarten Städte ermöglicht. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, darunter Busse und Straßenbahnen, die eine problemlose Mobilität innerhalb der Stadt gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden und sorgen für eine bequeme Lebensführung. Erfurt/Linderbach präsentiert sich als eine attraktive Wohngegend, die Ruhe und Erholung in naturnaher Umgebung mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten der Stadt verbindet. Hier erwartet Sie ein Lebensraum, der die Vorzüge beider Welten miteinander verschmelzen lässt – ein Ort, den Sie stolz Ihr Zuhause nennen können.

Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2032. Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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 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.

Objektnummer: 24124509 - 99098 Erfurt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7 Erfurt
E-Mail: erfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com