

Erfurt

Stilvoll saniertes Einfamilienhaus – Ruhe, Komfort und Fernblick vereint

Property ID: 26124513



PURCHASE PRICE: 569.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 197 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 311 m²

Property ID: 26124513 - 99090 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: 26124513 - 99090 Erfurt

At a glance

Property ID	26124513	Purchase Price	569.000 EUR
Living Space	ca. 197 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1994	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	129.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.06.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

The property



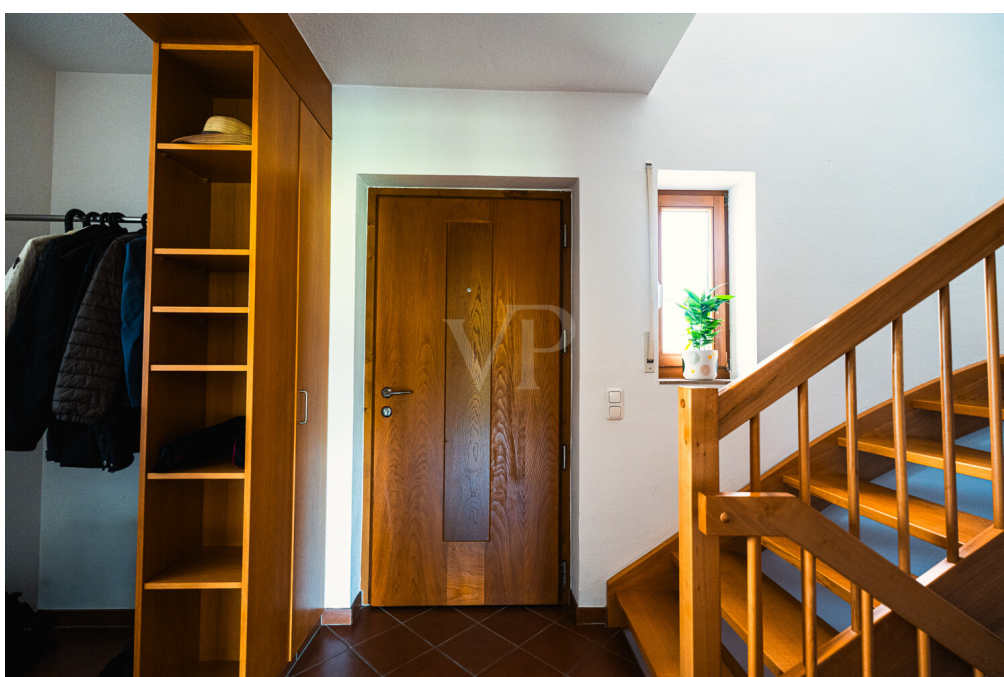
Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

The property



Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

The property



Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

The property



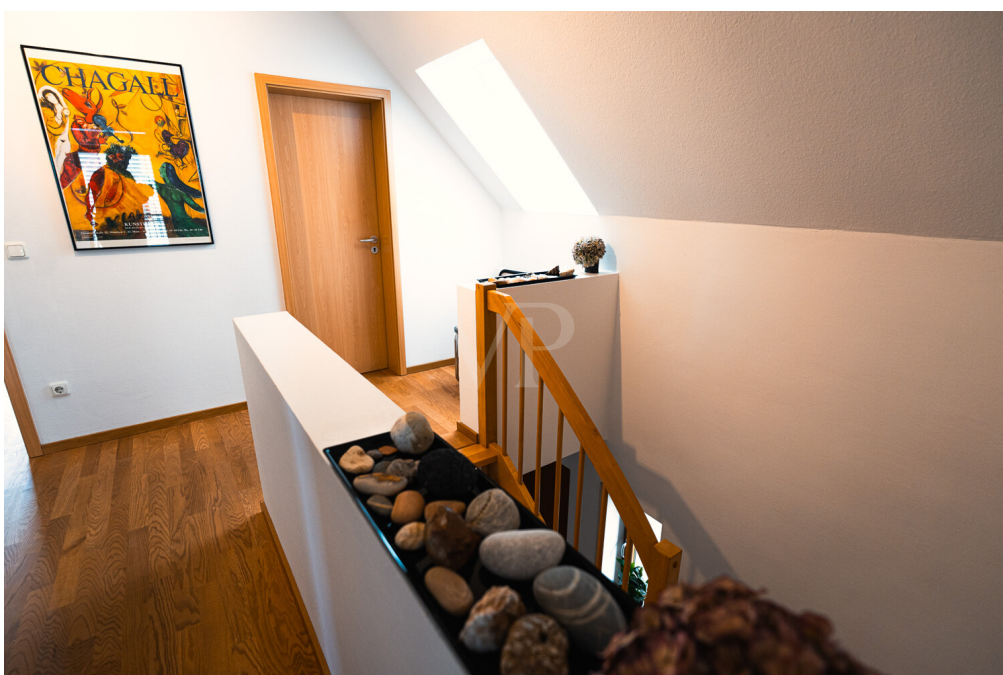
Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

The property



Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

The property



Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

The property



Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

The property



Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

The property



Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

The property



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

Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

Floor plans

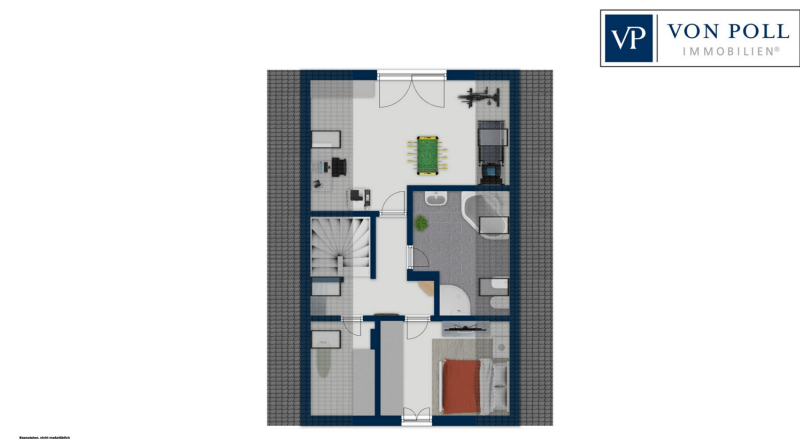




Diagramm ist nicht maßstabes.

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: 26124513 - 99090 Erfurt

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 überzeugt durch seine ruhige Lage, einen schönen Weitblick sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Immobilie wurde kontinuierlich saniert und modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Auf einer Wohnfläche von ca. 197 m² verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Herzstück des Hauses ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit gemütlichem Kaminofen, das gemeinsam mit der offenen Küche und dem angrenzenden Balkon einen einladenden Lebensmittelpunkt für die ganze Familie bildet. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizungen in den Badezimmern sowie in der Küche. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2024.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Ein Teil des Kellergeschosses wurde wohnlich ausgebaut und bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen. Hier befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer, wodurch sich der Bereich ideal als Gäste-, Hobby- oder Rückzugsbereich eignet.

Das ca. 311 m² große Grundstück ist gepflegt angelegt und verfügt über einen ansprechenden Außenbereich. Ein Garagenstellplatz ergänzt das attraktive Angebot. Für die Zufahrt zum Grundstück besteht ein eingetragenes Wegerecht.

Insgesamt handelt es sich um ein laufend modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, wohnlich ausgebautem Kellergeschoss, gepflegtem Außenbereich und attraktiver Wohnlage – ideal für Familien oder alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang:
<https://von-poll.com/tour/erfurt/J5r3>

Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

Details of amenities

- +Einfamilienhaus mit Weitblick
- +Ruhige Umgebung
- +Baujahr 1994
- +Kontinuierlich saniert und modernisiert
- +ca. 197m² Wohnfläche, 6 Zimmer 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 311m² Fläche
- +Garagenstellplatz
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminofen, offener Küche + Balkon)
- +Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- +Eingetragenes Wegerecht für die Einfahrt
- +Fußbodenheizung in den Bädern + Küche
- +Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2024
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Property ID: 26124513 - 99090 Erfurt

All about the location

Der Erfurter Ortsteil Salomonsborn befindet sich in attraktiver Höhenlage im Nordwesten der Thüringer Landeshauptstadt und zählt zu den begehrten Wohnlagen für alle, die naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten. Der charmante Ortsteil überzeugt durch seinen dörflichen Charakter, eine ruhige Wohnatmosphäre sowie einen beeindruckenden Ausblick über Erfurt und das Thüringer Becken.

Umgeben von weitläufigen Feldern, Obstbaumwiesen und Spazierwegen bietet Salomonsborn einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende schätzen die grüne Umgebung ebenso wie das lebendige Gemeinschaftsleben des traditionsreichen Ortsteils. Die historische Ortsmitte mit der denkmalgeschützten St.-Dionysius-Kirche verleiht dem Ort einen besonderen Charme.

Trotz der idyllischen Lage profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung. Die Erfurter Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die nahegelegene A71 sowie die Bundesstraße B4 bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Auch der Flughafen Erfurt-Weimar befindet sich nur wenige Kilometer entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Stadtbuslinie 90.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den benachbarten Ortsteilen sowie im Stadtgebiet von Erfurt und sind bequem erreichbar. Damit verbindet Salomonsborn die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Fazit: Salomonsborn bietet eine seltene Kombination aus ländlicher Idylle, naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt – ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen.

Property ID: 26124513 - 99090 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: 26124513 - 99090 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com