

Erfurt

Stilvoll saniertes Einfamilienhaus – Ruhe, Komfort und Fernblick vereint

Número da propriedade: 26124513



PREÇO DE COMPRA: 569.000 EUR • ÁREA: ca. 197 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 311 m²

Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

Numa vista geral

Número da propriedade	26124513
Área	ca. 197 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	569.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	29.06.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	129.90 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

O imóvel



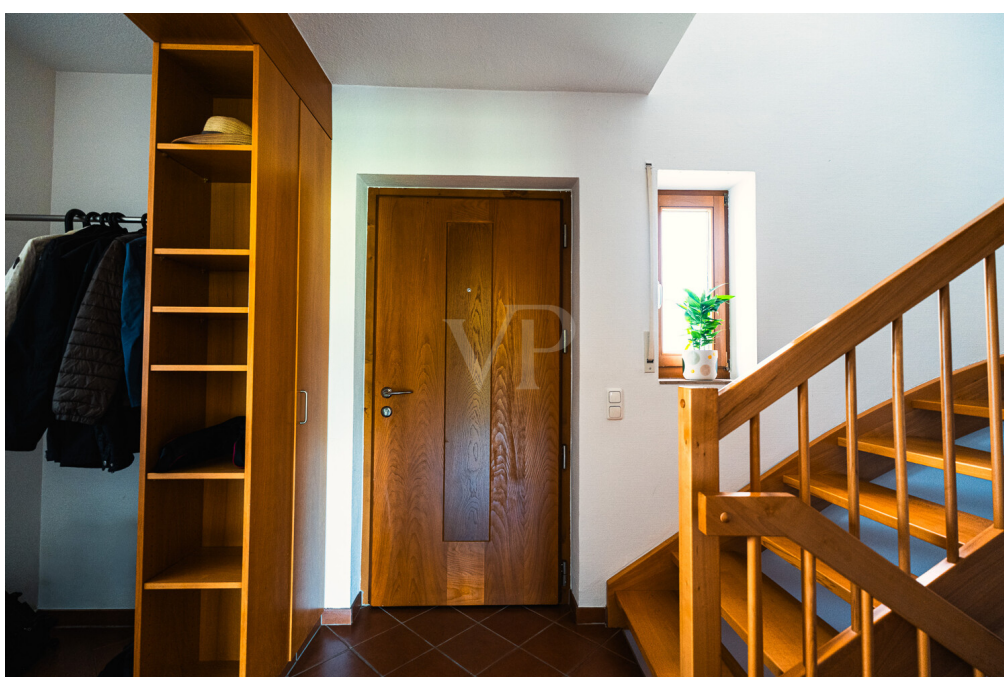
Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

O imóvel



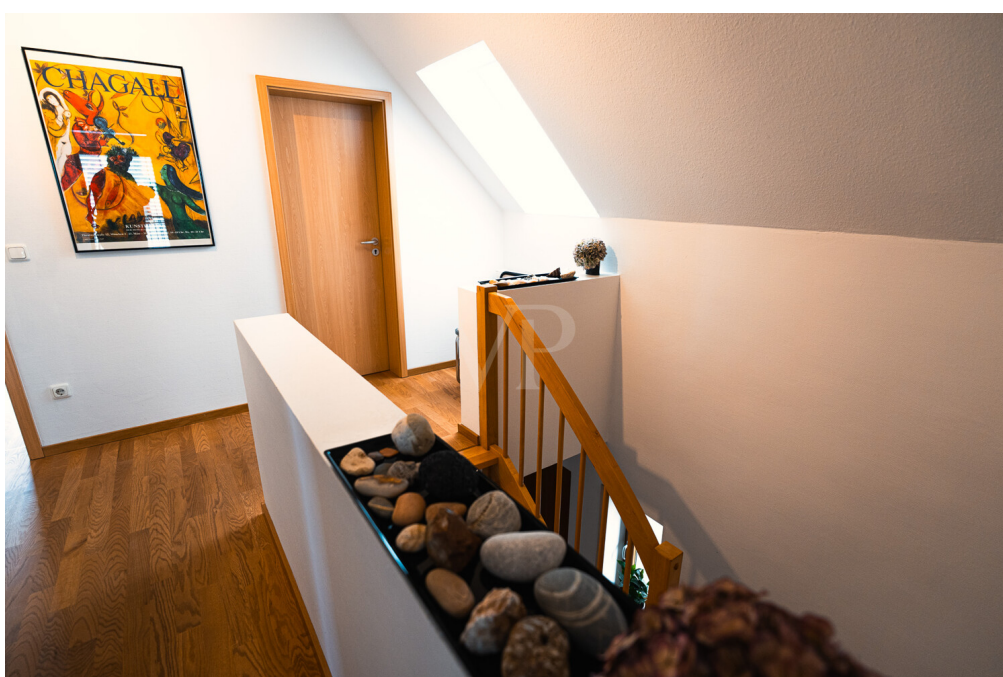
Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

O imóvel



Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

O imóvel



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

Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

O imóvel



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

Plantas dos pisos

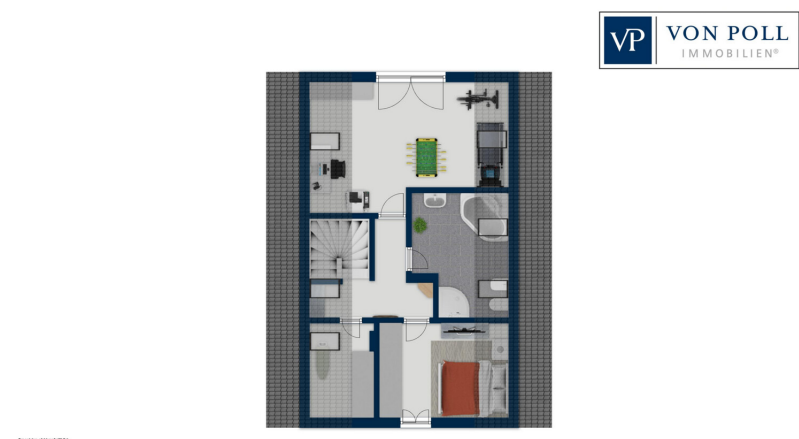




Diagrama não está em escala

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

Uma primeira impressão

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>

Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

Detalhes do equipamento

- +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

Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26124513 - 99090 Erfurt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com