

Erfurt

# Charmantes Reihemittelhaus in Top-Lage Erfurts

Objektnummer: 24124545



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 160 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

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

Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24124545	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1936		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	161.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.03.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Objektnummer: 24124545 - 99099 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](http://www.von-poll.com/erfurt)

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](http://www.von-poll.com/erfurt)



Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 24124545 - 99099 Erfurt

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) befindet sich in einer der besten Lagen Erfurts und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1936 erbaute Wohnhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, verteilt auf sieben Zimmer, darunter fünf mögliche Schlafzimmer. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 160 m<sup>2</sup>. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum und Nutzfläche. Dieser ist teilweise zu Wohnzwecken umgebaut. Ein Highlight des Hauses ist die Loggia, die einen angenehmen Blick in den Garten ermöglicht. Etagenbeschreibung Erdgeschoss: +Wohnzimmer +Esszimmer +Küche mit Zugang zum Garten +Gäste-WC Obergeschoss: +Badezimmer +Wohnzimmer + Esszimmer (individuell gestaltbar) +Küche mit Zugang zur Loggia Das Obergeschoss befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was die Möglichkeit bietet, individuelle Wohnkonzepte zu realisieren. Dachgeschoss: +Schlafzimmer +Kinderzimmer Vom Dachgeschoss erreicht man durch einen separaten Zugang den ausbaufähigen Dachboden. Kellergeschoss: +Modernes Badezimmer +Gäste-Zimmer +Lagerraum Das Kellergeschoss hat zwei Zugänge: einerseits von der Vorderseite des Hauses und andererseits vom Garten aus. Der Gartenanteil besticht durch seinen Charme und lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein. Eine Garage rundet das Angebot ab und bietet sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Es sei darauf hingewiesen, dass die Garage nicht zum Grundstück gehört und nicht im Eigentum steht. Die Garage ist gemietet und kann selbstverständlich auf Sie übertragen werden. Dieses Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einer Top-Lage von Erfurt zu wohnen und den eigenen Wohnraum zu verwirklichen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Charme dieser Immobilie. Über diesen Link kommen Sie zum 360 Grad Rundgang. <https://von-poll.com/tour/erfurt/N5QG>

Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Ausstattung und Details

- +Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) in Top-Lage Erfurts
- +Wohnhaus mit viel Potenzial
- +Baujahr 1936
- +7 Zimmer
- +5 Schlafzimmer
- +ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- +ca. 160 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- +voll unterkellert
- +Keller teilweise ausgebaut zu Wohnzwecken
- +Loggia
- +Garage
- +sehr gute Infrastruktur
- +Dachboden ausbaubar
- +charmanter Gartenanteil
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Daberstedt in Erfurt zeichnet sich durch seine hervorragende Lage und Infrastruktur aus. Daberstedt liegt südöstlich des Stadtzentrums und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und grüner Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass das Stadtzentrum und andere Stadtteile bequem und schnell erreichbar sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken, die den Alltag erleichtern. Daberstedt ist zudem bekannt für seine vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der Südpark und der Steigerwald laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Auch kulturelle Einrichtungen wie Theater und Museen sind nur wenige Minuten entfernt. Dank der verkehrsgünstigen Lage sind auch die Autobahnen A4 und A71 schnell zu erreichen, was Pendlern eine ideale Anbindung bietet. Daberstedt verbindet somit die Vorteile eines ruhigen Wohngebiets mit den Vorzügen einer zentralen Lage in der Landeshauptstadt Erfurt.

Objektnummer: 24124545 - 99099 Erfurt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 161.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24124545 - 99099 Erfurt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)