

Erfurt / Hochheim

# Einfamilienhaus mit Potenzial in Top-Lage Erfurts

CODICE OGGETTO: 24124504A

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 327 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24124504A	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1980		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	93.54 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.09.2032	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985



CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## La proprietà





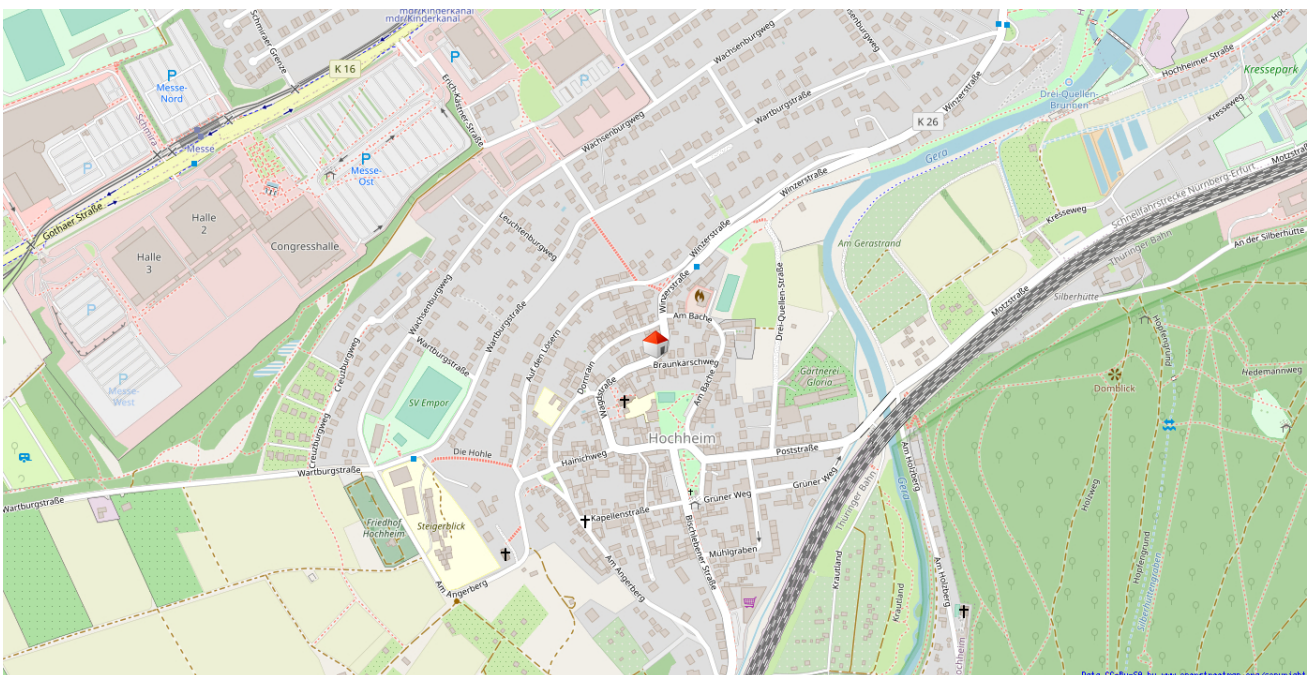
CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



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)



CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

# Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim**

## Una prima impressione

Dieses einzigartige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 vereint Charme mit Wohnkomfort und überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche in einer erstklassigen Lage. Hier finden Sie nicht nur Ihr neues Zuhause, sondern auch viel Potenzial für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei helle Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ideal für Familien oder individuelles Wohnen geeignet sind. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort. Das großzügige Wohnzimmer mit offenem Kamin schafft eine einladende Atmosphäre und bietet den perfekten Ort für gemütliche Abende. Im Laufe der Jahre wurde das Haus kontinuierlich saniert und modernisiert. So wurden in den 1990er Jahren die Elektrik sowie die Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Die einzelnen Räume präsentieren sich in einem guten Zustand. Allerdings besteht bei einigen Bereichen Modernisierungsbedarf: Die Heizung stammt aus den 1980er Jahren, die originalen Fenster sind noch erhalten, und das Dach ist mit Dachpappe verlegt. Eine umfassende Sanierung dieser Elemente wird empfohlen. Ein besonderes Highlight ist der bereits begonnene Ausbau des Dachbodens. Elektrik und Wasserleitungen wurden bereits hochgezogen und Heizkörper sind installiert. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, die Wohnfläche individuell zu erweitern und Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Zusätzlich besitzt der Dachboden einen Balkon. Das gepflegte Grundstück mit ca. 327 m<sup>2</sup> Fläche lädt mit einer Terrasse mit Außenkamin zum Entspannen ein. Die Garage verfügt über einen direkten Zugang zum Haus und sorgt zusammen mit einem zusätzlichen Freiplatz für bequeme Parkmöglichkeiten. Fazit: Dieses Einfamilienhaus ist die perfekte Kombination aus Charme, Komfort und Potenzial – eine seltene Gelegenheit in einer der besten Lagen Erfurts. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Über diesen Link gelangen Sie zu dem 360-Grad Rundgang: <https://von-poll.com/tour/erfurt/rPwC>

**CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim**

## Dettagli dei servizi

- +Exklusives Einfamilienhaus in Top-Lage Erfurts
- +Baujahr 1980
- +ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder
- +geräumiges Wohnzimmer mit offenem Kamin
- +großzügiger ausbaubarer Dachboden
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 327m<sup>2</sup> Fläche
- +1x Garage + 1x Freiplätze für Ihr PKW
- +Gas-Zentralheizung
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Balkon, Terrasse
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor



**CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 93.54 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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.



CODICE OGGETTO: 24124504A - 99094 Erfurt / Hochheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)