

Erfurt

# Der perfekte Ort für Ihre Wohnvision – Ruhig gelegenes Einfamilienhaus bei Erfurt

Número de propiedad: 25124515A



  
**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

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

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 869 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## De un vistazo

Número de propiedad	25124515A
Superficie habitable	ca. 148 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1920
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2012
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 340 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	87.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.08.2030	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## La propiedad





Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## La propiedad



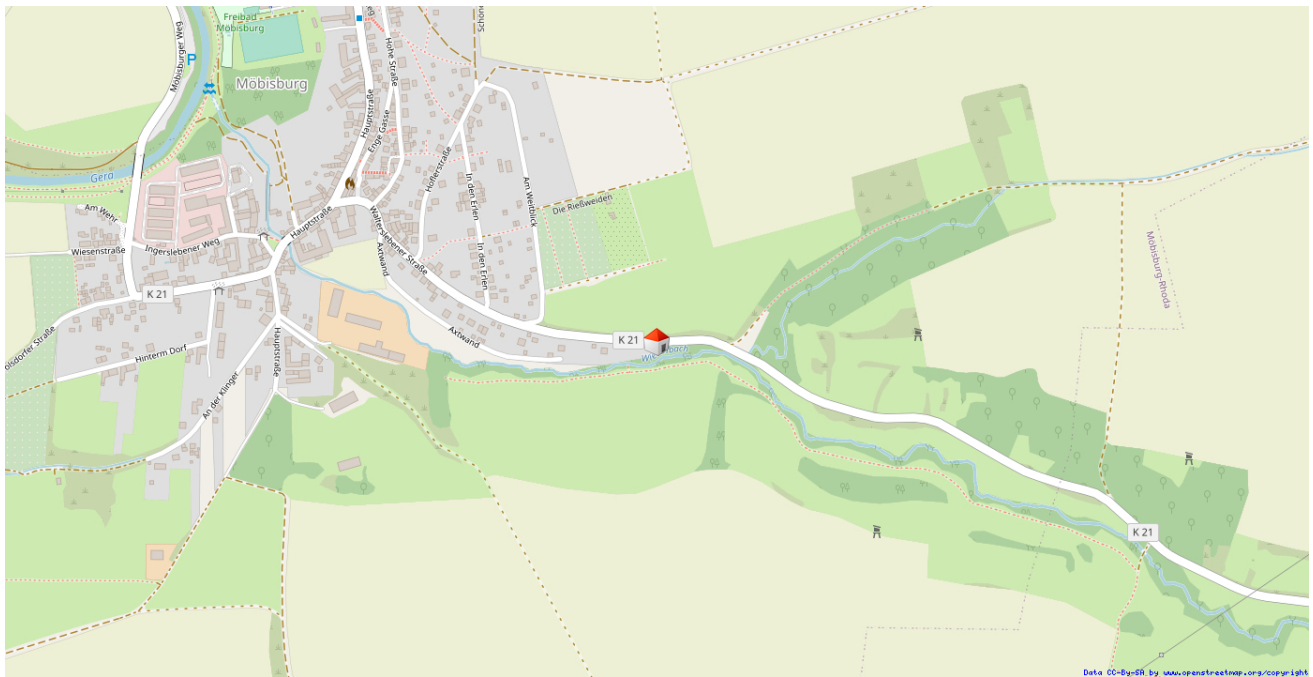
Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## La propiedad



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)



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](mailto:erfurt@von-poll.com)

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

Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1920 bietet auf ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Die großzügigen Zimmer, eine Terrasse und das gepflegte Grundstück mit ca. 869 m<sup>2</sup> Fläche schaffen ideale Voraussetzungen, um Ihren persönlichen Stil einzubringen. Zum Objekt gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Freiplatz für Ihr Fahrzeug. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2012. Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Im Dachgeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte eignen. Das Erdgeschoss umfasst eine Küche, ein Badezimmer, sowie einen großzügigen Wohnbereich. Dieser ist zusätzlich durch ein separates Wohnzimmer mit offenem Kamin ergänzt, das sich perfekt für entspannte Stunden mit Familie und Freunden eignet. Der Keller ist vollständig ausgebaut und überzeugt mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Neben mehreren praktischen Räumen bietet er einen lichtdurchfluteten Wintergarten, der sich hervorragend für Pflanzenfreunde oder als zusätzlicher Aufenthaltsraum eignet. Angrenzend an den Wintergarten befindet sich eine Gästetoilette sowie ein zusätzliche Küche. Zudem gibt es einen gut ausgestatteten Werkstattraum, der Hobbyhandwerkern viel Raum für kreative Projekte bietet, ein Vorratsraum sowie den Heizungsraum. Die hervorragende Lage punktet mit bester Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Ein ideales Objekt für Liebhaber klassischer Häuser, die mit Engagement und Ideenreichtum ein einzigartiges Zuhause schaffen möchten! Über folgenden Rundgang kommen Sie zum 360-Grad Rundgang: <https://von-poll.com/tour/erfurt/mXmE>

Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## Detalles de los servicios

- +Exklusives Einfamilienhaus in Top-Lage Erfurts
- +Baujahr 1920
- +ca. 148m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 Schlafzimmer
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 869m<sup>2</sup> Fläche
- +1x Garage + 1x Freiplätze für Ihr PKW
- +Gas-Zentralheizung (2012)
- +Wintergarten
- +Gäste-WC
- +Terrasse
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt**

## Todo sobre la ubicación

Möbisburg-Rhoda ist ein idyllischer Stadtteil von Erfurt, der sich durch seine ländliche Ruhe und naturnahe Lage auszeichnet. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südlichen Stadtrands bietet die Gegend eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und entspanntem Leben im Grünen. Dieser charmante Stadtteil zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung aus: Die Erfurter Innenstadt ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Zudem sind die Autobahnen A4 und A71 schnell zu erreichen, was Möbisburg-Rhoda ideal für Berufspendler macht. Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Ob Wanderungen oder Radtouren entlang der Gera oder ein Besuch der nahegelegenen Naherholungsgebiete – hier kommen Naturliebhaber voll auf ihre Kosten. Historische Bauwerke, wie die St.-Laurentius-Kirche, verleihen dem Viertel zusätzlichen Charme und zeugen von einer reichen Geschichte. Familienfreundlichkeit wird in Möbisburg-Rhoda großgeschrieben. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sorgen die ruhigen Straßen und das dörfliche Ambiente für eine hohe Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld. Kurzum: Möbisburg-Rhoda verbindet die Vorzüge des Lebens in der Natur mit der Nähe zur pulsierenden Landeshauptstadt Erfurt und ist damit ein begehrter Wohnort für Jung und Alt.

Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 87.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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.

Número de propiedad: 25124515A - 99094 Erfurt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)