

Eschenbergen

# Exklusives Einfamilienhaus auf parkähnlichem Grundstück - Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

*CODE DU BIEN: 24124508E*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 470 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.850 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen**

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 24124508E            |
| Surface habitable      | ca. 470 m²           |
| Type de toiture        | Toit en croupe       |
| Pièces                 | 11                   |
| Chambres à coucher     | 8                    |
| Salles de bains        | 3                    |
| Année de construction  | 1992                 |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 450.000 EUR                                                                 |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                         |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.   |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                        |
| État de la propriété         | Bon état                                                                    |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 71.40 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2018                                        |

CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## La propriété



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**

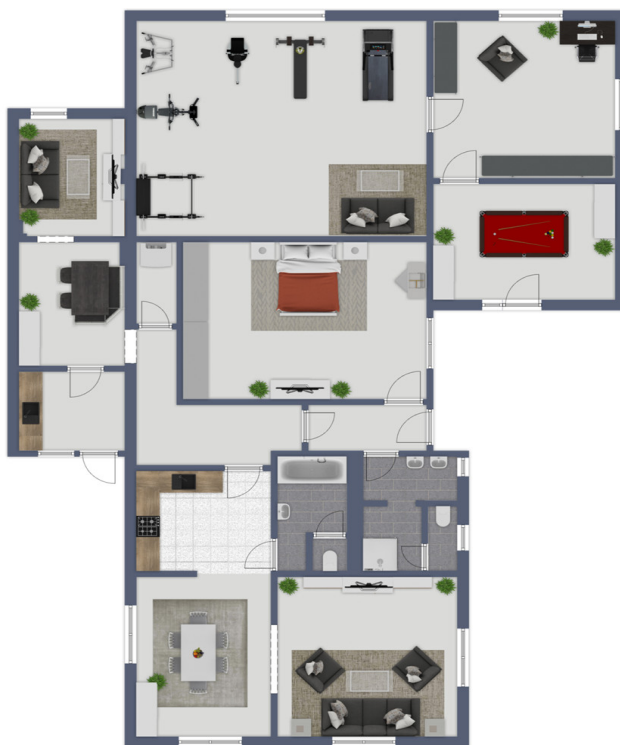
Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

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



CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen**

## Une première impression

Treten Sie ein in Ihr neues Wohlfühlzu Hause! Dieses großzügige Einfamilienhaus eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und beeindruckt mit einer erstklassigen Ausstattung. Seit seiner Errichtung im Jahr 1992 wurde das Haus kontinuierlich modernisiert und erweitert, sodass es sich heute in gutem Zustand befindet und eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre bietet. Es kann als klassisches Einfamilienhaus genutzt werden, ideal für eine Familie, die viel Platz und Komfort sucht. Alternativ lässt sich das Haus als Zweifamilienhaus gestalten, perfekt für zwei Familien oder Generationen unter einem Dach. Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss werden über einen separaten Eingang erschlossen. Zudem besteht die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung einzurichten, die entweder als separate Wohneinheit für Angehörige oder zur Vermietung genutzt werden kann. Für Gewerbetreibende bietet das Haus ebenfalls attraktive Optionen: Es kann auch eine Gewerbefläche integriert werden, was es ideal für ein Homeoffice oder ein kleines Geschäft macht. Dabei ist anzumerken, dass im Jahr 2025 Glasfaser installiert wird. Diese Flexibilität macht das Haus zu einer wertvollen Investition für vielfältige Lebensentwürfe und Geschäftsmodelle.

**Wohnfläche und Innenausstattung:** Mit einer Wohnfläche von ca. 470m<sup>2</sup>, elf Zimmern darunter 8 Schlafzimmer bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Dachgeschoss wurde saniert und ist ausbaufähig, was weitere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Der großzügige, helle Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet, der für gemütliche Abende sorgt. Eine Einbauküche ist im Preis inbegriffen.

**Technische Ausstattung und Sanierungen:** Die Heizung wurde 2018 auf eine energieeffiziente Brennwerttherme umgestellt, wodurch niedrige Heizkosten garantiert sind. Eine vollbiologische Kläranlage wurde 2023 installiert und sorgt für eine umweltfreundliche Abwasserentsorgung. Zusätzlich ist das Haus mit einer leistungsstarken 12.8 kWp Solaranlage und einem 14.2 kWh Speicher ausgestattet, die ebenfalls im Jahr 2023 installiert wurden und eine nachhaltige Energieversorgung sicherstellen.

**Grundstück und Außenbereich:** Das Anwesen erstreckt sich über beeindruckende 3.850m<sup>2</sup> und ist parkähnlich angelegt. Der weitläufige Garten bietet nicht nur Erholung und Entspannung, sondern auch vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber und Hobbygärtner. Mehrere Nebengebäude, darunter ein massives Gewächshaus, eine Werkstatt, ein Hühnerstall und ein Gartenschuppen, bieten zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Zwei massive Carports sorgen für ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Dieses Einfamilienhaus ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und dem Charme dieses Anwesens begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Über

diesen Link kommen Sie zum 360 Grad Rundgang: <https://von-poll.com/tour/erfurt/Xlp2>

CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## Détails des commodités

- +Einfamilienhaus mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- +saniertes Dachgeschoss
- +3.850m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Parkähnlich angelegt)
- +470m<sup>2</sup> Wohnfläche, 11 Zimmer, 8 Schlafzimmer, 3 Bäder
- +Baujahr 1992
- +Kamin
- +moderne Einbauküche
- +Heizung 2018 erneuert, Brennwerttherme
- +Vollbiologische Kläranlage 2023
- +12.8 kWp Solaranlage mit 14.2 kWh Speicher 2023
- +mehrere Nebengebäude wie massives Carport, massives Gewächshaus, Werkstatt, Hühnerstall und Gartenschuppen.
- +Parkähnlicher Garten
- +ausbaufähiger großzügiger Dachboden
- +Badezimmer auf jeder Etage
- +massives Doppelcarport
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen**

## Tout sur l'emplacement

Eschenbergen ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Gotha in Thüringen, die von einer idyllischen ländlichen Umgebung geprägt ist. Umgeben von sanften Hügeln, Feldern und Wäldern bietet Eschenbergen eine ruhige und malerische Kulisse, die sich ideal für Naturliebhaber und Familien eignet. Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag angenehm gestalten. Die Nähe zur Kreisstadt Gotha und der Autobahn A4 sorgt zudem für eine gute Anbindung an größere Städte und ermöglicht eine bequeme Anreise sowie schnelle Verbindungsmöglichkeiten in die Region. Die Landeshauptstadt Erfurt ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an kulturellen Veranstaltungen, Shoppingmöglichkeiten und weiteren urbanen Annehmlichkeiten. Die Lage in Eschenbergen bietet somit die perfekte Balance zwischen entspanntem Landleben und guter Erreichbarkeit zu den umliegenden Städten Gotha und Erfurt. In der ARD-Reportage „Unser Dorf macht Wochenende“ haben Sie die Gelegenheit, sich von dem besonderen Charme des Dorflebens überzeugen zu lassen. Über folgende Link gelangen Sie zur Reportage: <https://www.ardmediathek.de/video/unser-dorf-hat-wochenende/unser-dorf-hat-wochenende-eschenbergen/mdr/Y3JpZDovL21kci5kZS9zZW5kdW5nLzI4MjA0MC80ODAwMjYtNDYwMjQw>

CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 71.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 24124508E - 99869 Eschenbergen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

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)