Objektnummer FALC-EDi-66690

*Doppelhaushälfte in Top Lage von Erfurt * traumhafter Fernblick* großzügiger Garten mit Gartenhaus*

Eckdaten

Kaufpreis	***637.000,00 €***
Provision	***3,57 inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*158,0 m²*
Nutzfläche	*158,0 m²*
Grundstücksfläche	*1.002,0 m²*
Anzahl Zimmer	*5,0*
Anzahl Stellplätze	*3,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1936*
Zustand	*Teil/Vollrenoviert*
Letzte Modernisierung	*2016*
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Laminat, Fliesen*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Freiplatz*
Gartennutzung	
Swimmingpool	
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*16.04.2035*
Energiekennwert	*79,91 kWh/(m²*a)*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*C*
Ausstelldatum	*17.04.2025*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Straße im Südwesten von Erfurt, die durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen besticht. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Wohnhäusern und Grünflächen, die zu einem entspannten Lebensstil einladen.

Die ruhige und kinderfreundliche Umgebung macht diese Lage besonders attraktiv. Der nahegelegene ega-Park bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ist ein idealer Ort für entspannte Familienausflüge.

Für Familien und Berufstätige gleichermaßen attraktiv, bietet die Lage eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Strassenbahn-Station ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt, was den täglichen Pendelverkehr erheblich erleichtert. Der Erfurter Hauptbahnhof ist ebenfalls gut erreichbar und liegt ca. 3 Kilometer entfernt, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus ermöglicht.

Ein weiterer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen. Die nächste Autobahnauffahrt ist ca. 4 Kilometer entfernt, was eine zügige Anreise in andere Städte und Regionen ermöglicht. Der nächstgelegene internationale Flughafen, der Flughafen Erfurt-Weimar, ist in ca. 8 Kilometern erreichbar und bietet Verbindungen zu nationalen und internationalen Zielen.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung unterstreicht die hohe Lebensqualität in dieser Gegend. Die EGA Apotheke ist nur ca. 870 Meter entfernt liegt.
Der egapark Erfurt, ein weitläufiger Park mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, ist nur ca. 450 Meter entfernt und bietet eine grüne Oase für Erholung und sportliche Aktivitäten. Für Kulturinteressierte ist das Theater Erfurt in ca. 1,8 Kilometern Entfernung eine attraktive Option für abwechslungsreiche Abende.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Erreichbarkeit und Nähe zu wichtigen Einrichtungen, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige von großem Interesse ist.

Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte auf einem Grundstück von ca.1002 m² bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihr Traumhaus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Dieses Haus in bester Lage mit großem Garten sollten Sie sehen und erleben.
Ihr zukünftiges zu Hause mit einer Wohnfläche von ca.158 m² ist perfekt gelegen unweit dem Eingang des bekannten, wunderschönen ega-Park's in Erfurt und ist damit perfekt für Familien, die Wert auf Stadt und individuelles Wohngefühl legen.
Das Haus wurde im Jahr 1936 erbaut, als einstmals ein Haus für mehrere Familien.
Dieses interessante Anwesen wurde von den Eigentümern im Zeitraum 1996 bis 2016 stets modernisiert und in verschiedenen Bereichen im Laufe der Jahre immer wieder auf neuen Stand gebracht.
Der in der Modernisierungsphase entstandene neue Zuschnitt des Hauses bietet nun wohnen - leben - arbeiten auf insgesamt vier Ebenen ab, was durchaus von Vorteil sein kann.
Der offene Wohn- und Essbereich, sowie die Küche im ersten Obergeschoss schaffen eine einladende Atmosphäre, ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden.
Die Badezimmer wurden angebaut und das Bad im Wohnbereich im Jahr 2016 komplett modernisiert.
Genießen Sie einen traumhaften Ausblick von der großzügigen Dachterrasse in Ihren Garten, perfekt für entspannte Stunden.
Der weitläufige, sehr gepflegte Garten ist eine grüne Oase in der Stadt und besticht in seiner Ruhe und Vielfältigkeit.
Das Souterrain liegt direkt ebenerdig im Eingangsbereich und bietet Ihnen vielseitige Ausbaumöglichkeiten für einen Gästebereich, ein Home Office oder einen Wellnessbereich – gestalten Sie diese Räume ganz nach Ihren Wünschen.
Derzeit ist dort ein Büro mit angrenzendem kleinen Bad untergebracht.
Trockenen Fußes gelangen Sie von den beiden Garagen direkt in den Flurbereich des Souterrains.
Ein großer Garten mit einem Gartenhaus lädt zum Spielen und Entspannen ein. Hier ist eine Toilette, welche vom Regenwasser versorgt wird.
Das Gartenhaus bietet Ihnen die Möglichkeit Ihren schönen Garten direkt zu erleben.
Hier können Kinder ungestört toben und Erwachsene entspannen

Fazit:
Die zum Teil renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte verbindet eine hervorragende Lage und viel Platz für die ganze Familie. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in Erfurt zu finden! Wir empfehlen Ihnen vor einem Besichtungstermin unseren virtuellen 3D Rundgang anzuschauen. Wir laden Sie dazu herzlich ein!
Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ausstattung

Anmerkung: Die mit virtuellen Staging bearbeiteten beiden Fotos von Wohnzimmer und Küche dienen der
besseren Vorstellung der Nutzungsmöglichkeiten. Die Möblierung ist digital eingefügt und nicht Bestandteil des Angebotes.
-Zwei Garagen mit elektrischer Toröffnung- eine Garage ist durchfahrbar auf das Grundstück mit zusätzlichem Stellplatz
-Regenzisternen vorhanden
-Fenster und Türen in 2013 neu eingebaut
-Dach in 1995 neu und gedämmt
-Dämmung der Hauswände in 2014
-Bad im ersten Obergeschoss mit Fenster, saniert mit Wand und Bodenfliesen und Dusche
-Bad im zweiten Obergeschoss, aus dem Jahr 1996 mit Dusche und Wanne
-Einbauküche im Teil- offenen Wohn - Essbereich
-Ankleidezimmer am Schlafzimmer im zweiten Obergeschoss
- Fußböden Laminat und Fliesen
-Pro Etage eine Elektrounterverteilung
-Gartenhaus ca. 48 m² mit separaten WC und Terasse
-Eine testierte Wohflächenberechnung liegt vor

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und ist Vor-Ort nachprüfbar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Jegliche Haftungsansprüche schließen wir damit aus.

Ausführliche Informationen erhalten Sie auf Anfrage bei potenziellem Kaufinteresse.
Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an und hinterlegen Ihre Daten auf dem Kontaktformular zum Anbieter in Ihrem Portal. Nur so können wir Ihre geschätzte Anfrage und Interesse berücksichtigen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die FALC Immobilien GmbH & Co KG 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.

Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes?
Teilen Sie uns einfach mit was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.
Auf unserer Homepage www.falcimmo.de, unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Online-Suchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

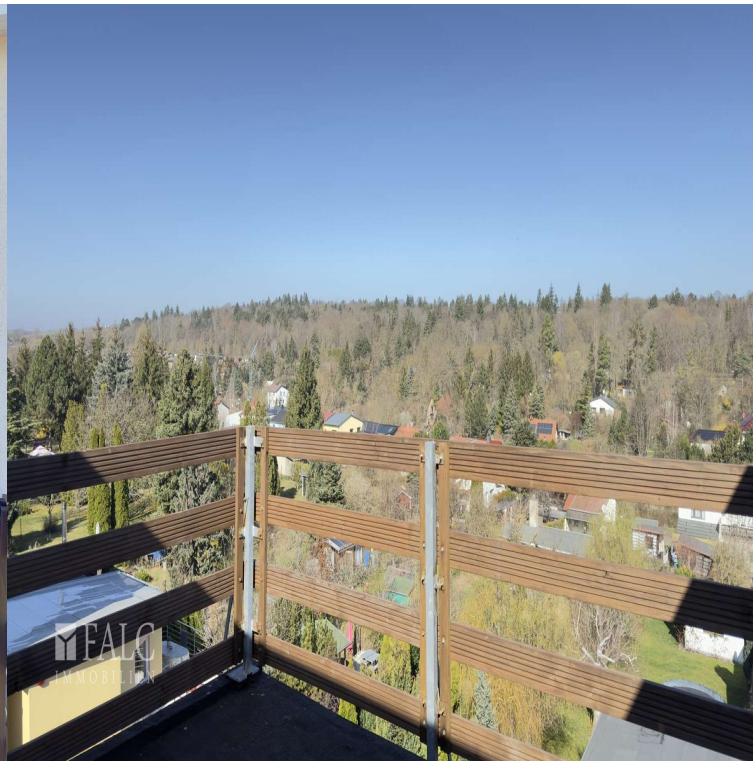
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

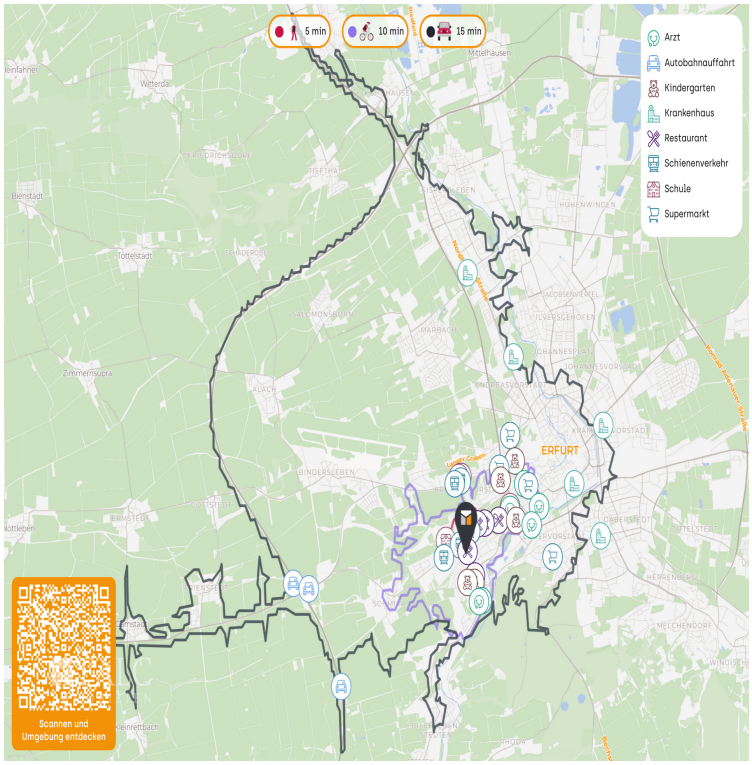
FALC
IMMOBILIEN

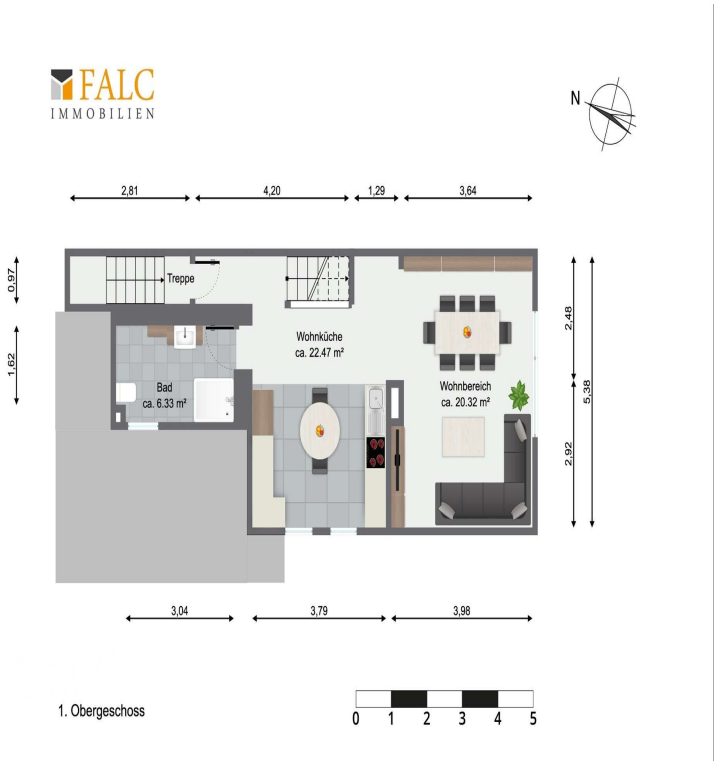
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

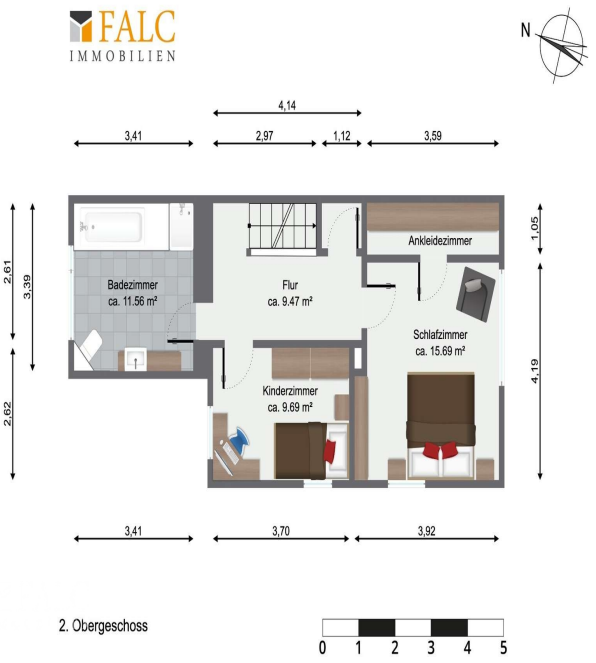
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

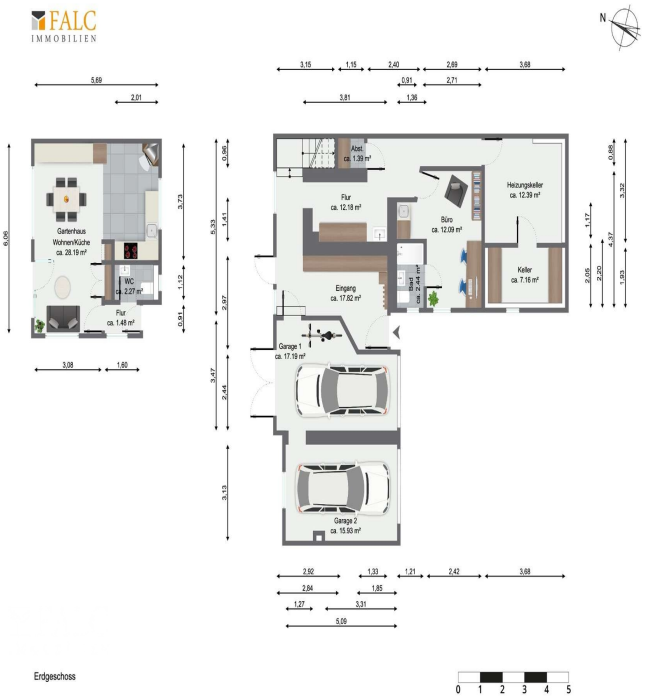
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN


5 min
10 min
15 min
Arzt
Autobahnauffahrt
Kindergarten
Krankenhaus
Restaurant
Schienenverkehr
Schule
Supermarkt
ERFURT
Scannen und Umgebung entdecken


FALC
IMMOBILIEN
N
2,81
4,20
1,29
3,64
0,97
1,62
Treppe
Wohnküche
ca. 22.47 m²
Bad
ca. 6.33 m²
Wohnbereich
ca. 20.32 m²
2,48
5,38
2,92
3,04
3,79
3,98
1. Obergeschoss
0 1 2 3 4 5


FALC
IMMOBILIEN
N
4,14
3,41
2,97
1,12
3,59
2,61
3,39
2,62
1,05
4,19
Badezimmer
ca. 11.56 m²
Flur
ca. 9.47 m²
Ankleidezimmer
Schlafzimmer
ca. 15.69 m²
Kinderzimmer
ca. 9.69 m²
3,41
3,70
3,92
2. Obergeschoss
0 1 2 3 4 5

FALC
IMMOBILIEN
N
5,41
5,41
3,29
1,99
Luftraum
ca. 12.88 m²
Galerie
ca. 15.82 m²
3,66
4,19
3,42
5,41
5,41
Terrasse
ca. 13.91 m²
Schlafzimmer/ Homeoffice
ca. 21.62 m²
Kinderzimmer
ca. 19.20 m²
3,83
3,77
3. Obergeschoss
0 1 2 3 4 5


FALC
IMMOBILIEN
N
Gartenhaus
Wohnen/Küche
ca. 28.19 m²
WC
ca. 2.27 m²
Flur
ca. 1.48 m²
Abst.
ca. 1.39 m²
Flur
ca. 12.18 m²
Büro
ca. 12.09 m²
Heizungskeller
ca. 12.39 m²
Keller
ca. 7.16 m²
Eingang
ca. 17.82 m²
Abst.
ca. 2.44 m²
Garage 1
ca. 17.19 m²
Garage 2
ca. 15.93 m²
Erdgeschoss
0 1 2 3 4 5