Geratal

Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Lage – ideal für Familien

CODE DU BIEN: 24124409

PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 160 m² • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.400 m²

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

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

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24124409
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	359.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

Informations énergétiques

Chauffage	Granulé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.11.2034
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	179.74 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Profitieren Sie als Erstkäufer von einer Förderung bis maximal 20.000€ für selbstgenutzten Wohnraum in Thüringen. Für weitere Informationen

sprechen Sie uns gern an!

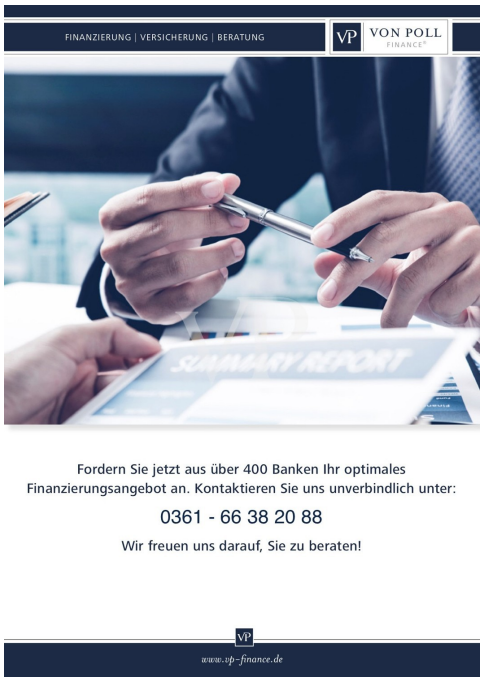
T: 0361 - 60 13 90 90

Shop Erfurt
Kettenstraße 7
99084 Erfurt

www.von-poll.com/erfurt

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété



CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

La propriété

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

Une première impression

Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Lage – ideal für Familien Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt! Mit einer perfekt aufgeteilten Wohnfläche von 160 m² und einem großzügigen Grundstück von 1.400 m² eignet sich die Immobilie ideal für Familien, die Ruhe und Lebensqualität suchen. Das Haus wurde innen komplett kernsaniert und befindet sich in einem erstklassigen Zustand: Neue Fenster, die für viel Tageslicht und hervorragende Energieeffizienz sorgen Erneuerte Heizungsanlage, die ein warmes und behagliches Zuhause garantiert Modernisierte Wasser- und Abwasserleitungen sowie Stromleitungen für sorgenfreies Wohnen Frisch gedämmtes, neu gedecktes Dach und neue Türen für höchsten Wohnkomfort Ein weiteres Highlight ist das Ausbaupotenzial eines zusätzlichen Raumes im OG, das Ihnen flexible Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet und perfekt ist für ein großes offenes Badezimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Alle Leitungen sowie Rohre wurden bereits neu verlegt. Auch die Ausbaumaterialien sind bereits vorhanden. Das weitläufige Grundstück lädt mit seiner Größe von 1.400 m² zu verschiedensten Nutzungsmöglichkeiten ein – sei es für einen großzügigen Garten, Spielbereiche für Kinder oder entspannte Grillabende mit Freunden und Familie. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Gegend, die dennoch eine hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen bietet. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort vom Alltag, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen. Dieses Haus ist ein echtes Schmuckstück – lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

Détails des commodités

+ Baujahr 1968
+ Wohnfläche 160 m2
+ Grundstück 1400 m2
+ Vollunterkellert
+ Kernsaniert innen
+ neue Pellet Heizungsanlage
+ Wasser und Abwasserleitungen neu
+ Stromleitungen neu
+ Dach neu eingedeckt inkl. Dämmung
+ Fenster neu
+ Türen neu
+ Ausbaupotential eines weiteren Raumes
+ 2 Kaminöfen für gemütliches Wohlbefinden

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Gemeinde Geratal im Herzen Thüringens, einer Region, die durch ihre malerische Natur und ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Geratal, eingebettet in die sanften Hügel und grünen Landschaften des Ilm-Kreises, bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Erholung sowie guter Erreichbarkeit zentraler Orte. Infrastruktur: Geratal verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung in der Nähe. Größere Städte wie Erfurt oder Ilmenau sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Über die A71 sind Sie hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Freizeit und Natur: Die Region ist ein Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Fans. Umgeben von weitläufigen Wäldern, Wiesen und Wanderwegen, lädt die Umgebung zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erkundungen ein. Die Nähe zum Thüringer Wald bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten, wie Wintersport oder Besuche bekannter Ausflugsziele wie den Rennsteig. Familienfreundlichkeit: Geratal ist bekannt für sein ruhiges, ländliches Flair und seine familienfreundliche Atmosphäre. Die Gemeinde legt großen Wert auf eine hohe Lebensqualität und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche, sich zu entfalten. Kulturelles und Gemeinschaftliches: Neben der idyllischen Natur punktet Geratal mit einem aktiven Gemeinschaftsleben. Lokale Vereine, traditionelle Feste und Veranstaltungen schaffen ein lebendiges Miteinander und bieten Möglichkeiten, sich schnell in der Nachbarschaft einzuleben. Fazit: Geratal ist ein Ort, der durch seine naturnahe Umgebung, die freundliche Dorfgemeinschaft und die gute Verkehrsanbindung sowohl für Familien als auch für Paare oder Ruhesuchende attraktiv ist. Hier verbinden sich Lebensqualität und Wohlfühlatmosphäre zu einem einzigartigen Zuhause.

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 179.74 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24124409 - 99331 Geratal

Contact

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

Florian Motschmann

Kettenstraße 7 Erfurt
E-Mail: erfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com