

Erfurt – Egstedt

# Reihenmittelhaus mit Pool, Sauna & Wintergarten – Ihr Wohlfühlzuhaus in Erfurt-Egstedt

VP azonosító: 25124410



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

VÉTELÁR: 470.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 526 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Áttekintés

VP azonosító	25124410	Vételár	470.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 182 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	3		
FÜRDOSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1988-1993	Modernizálás / Felújítás	2024
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?ített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	123.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.05.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



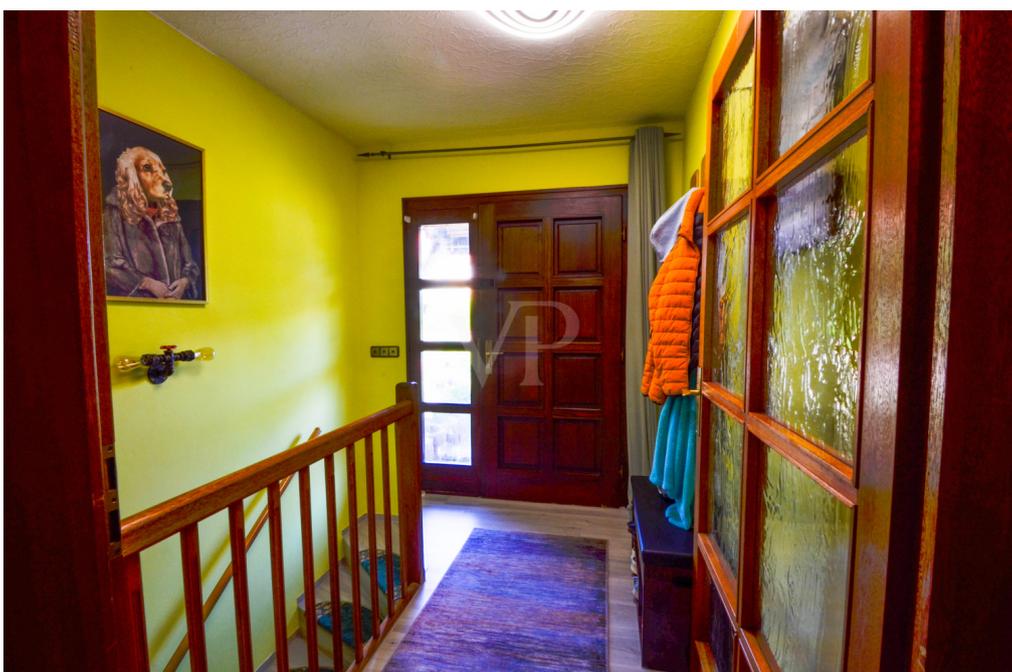
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



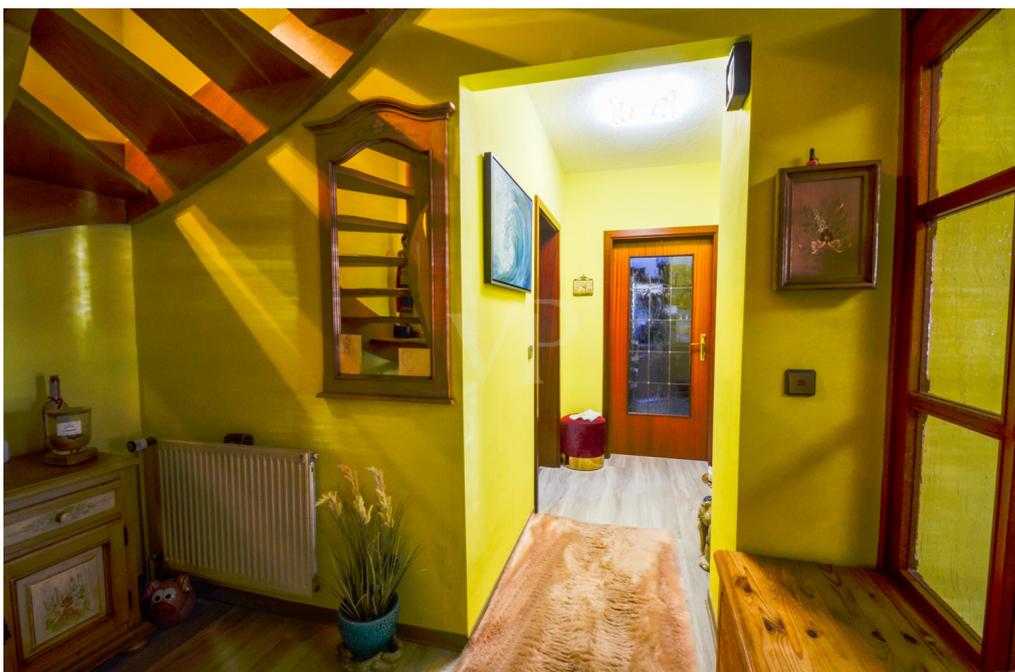
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



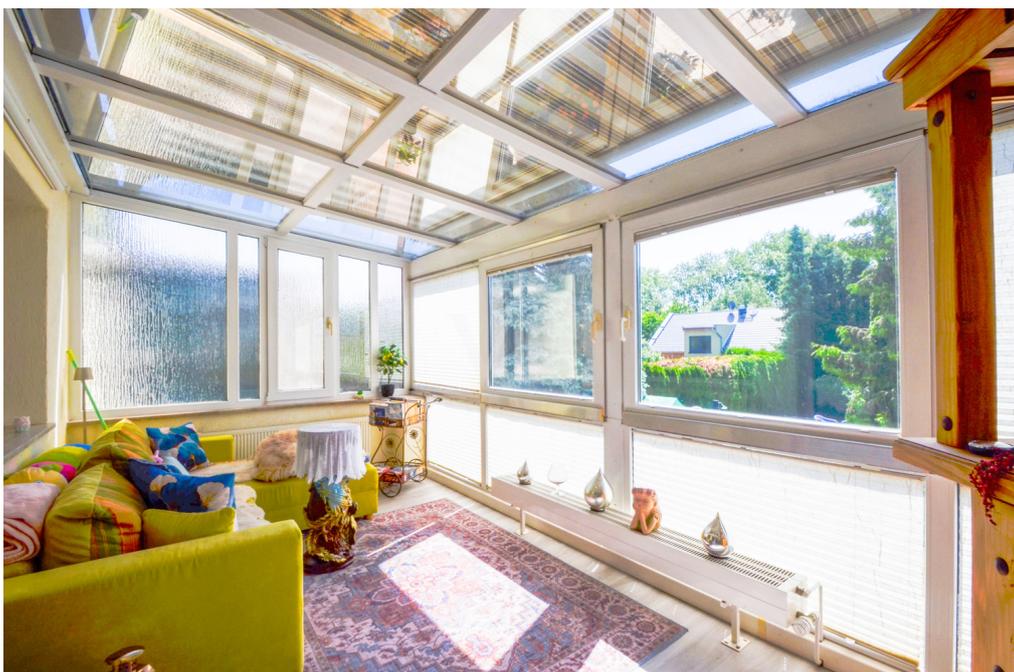
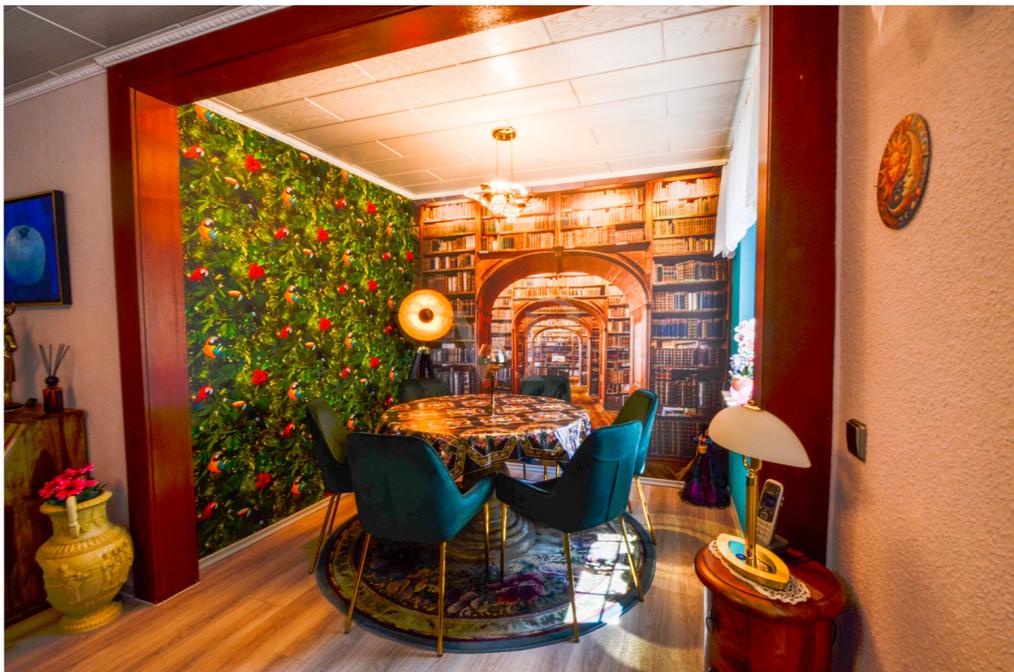
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



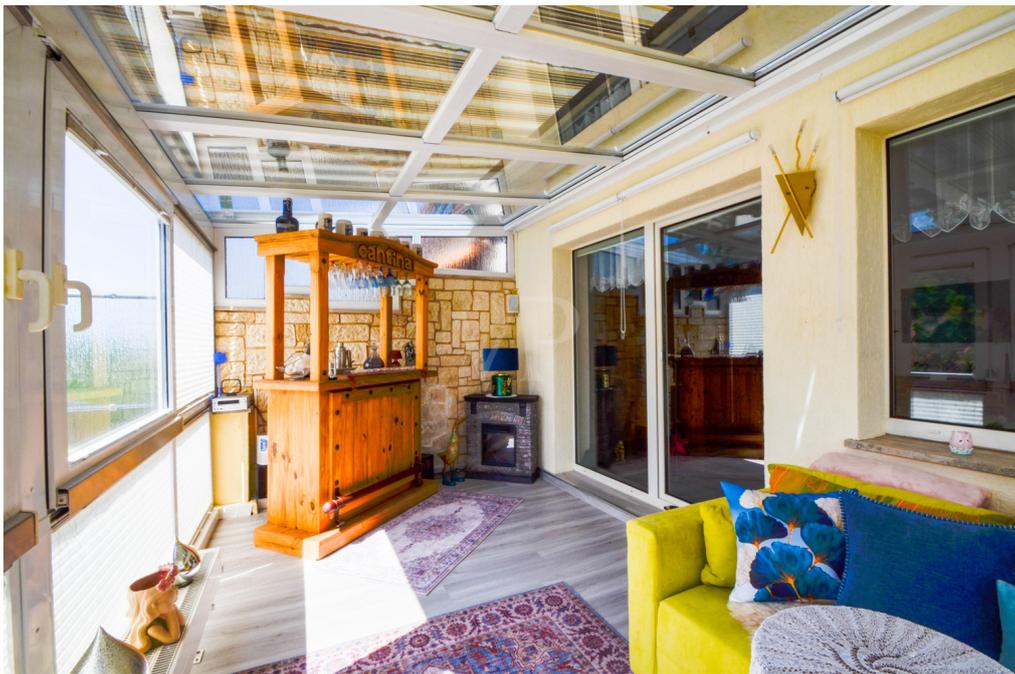
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



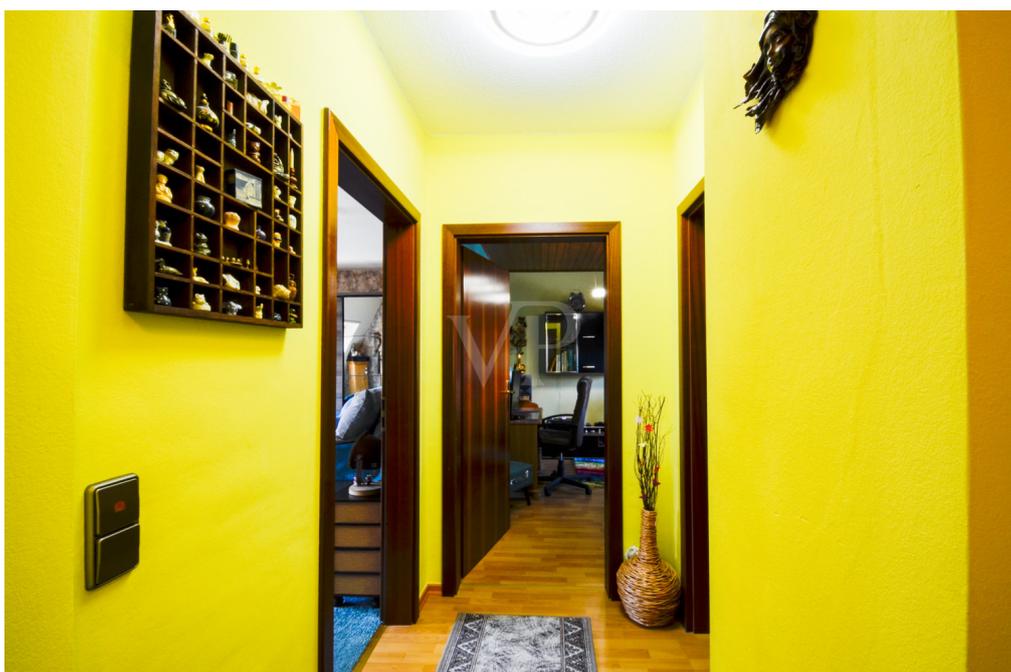
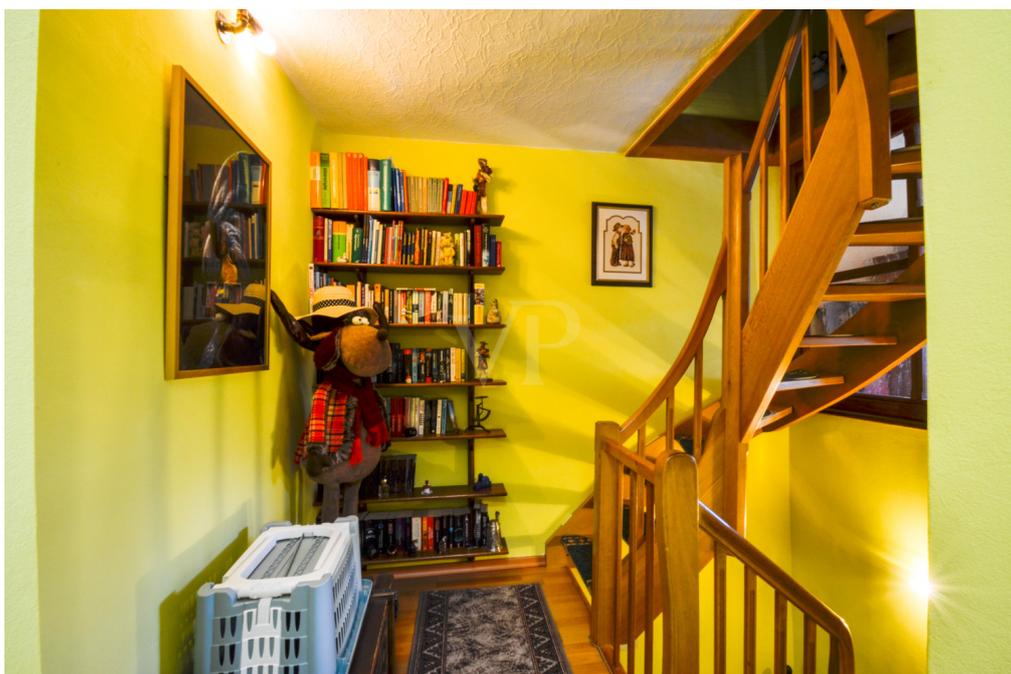
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



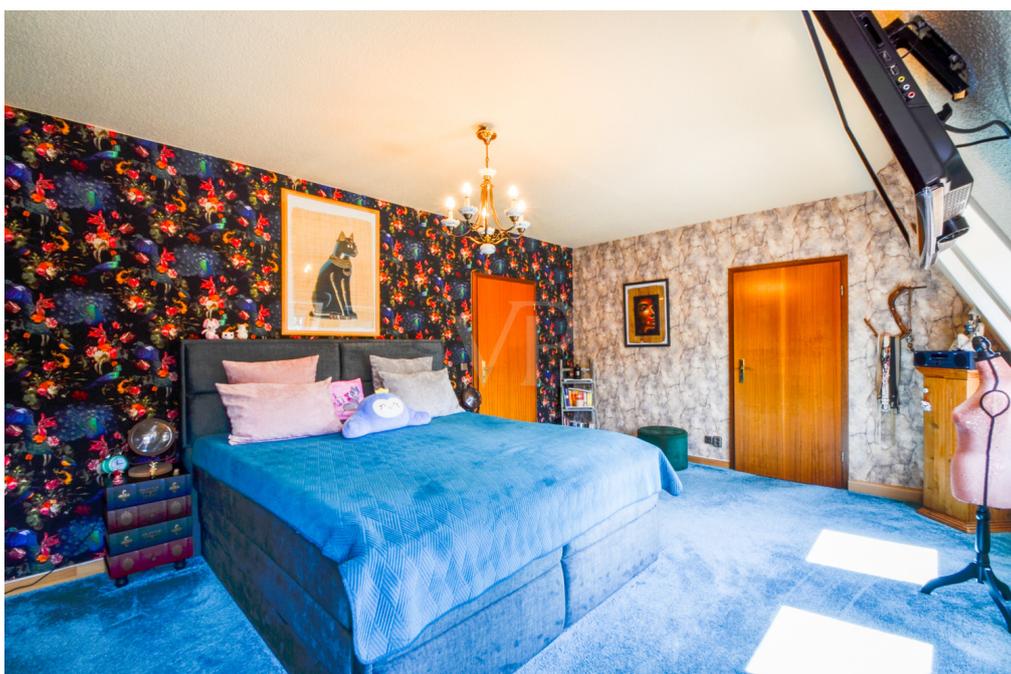
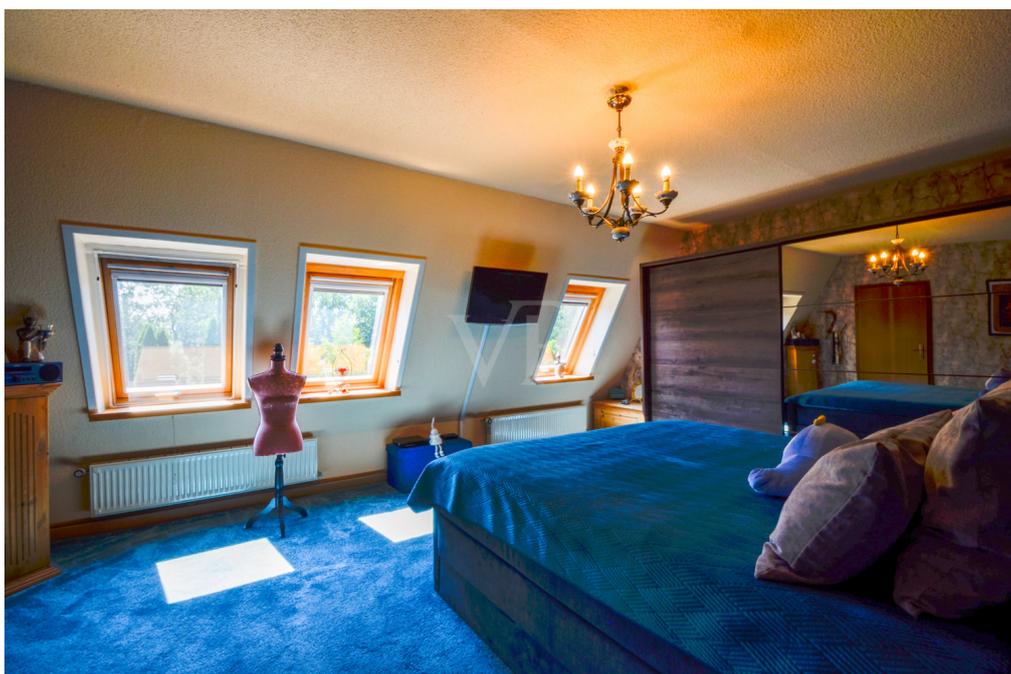
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



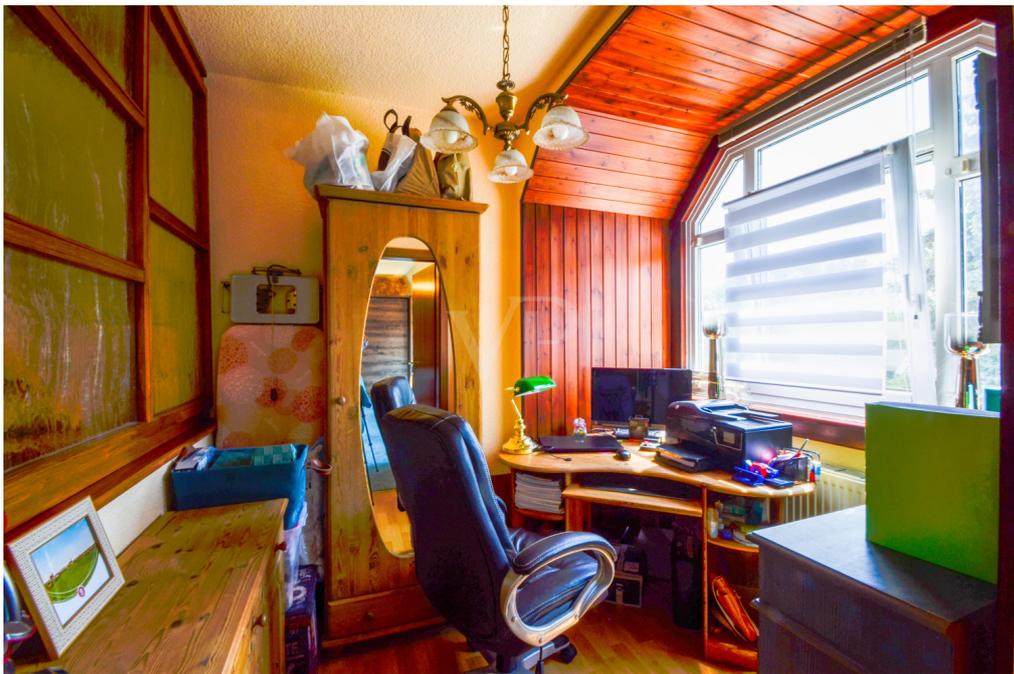
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



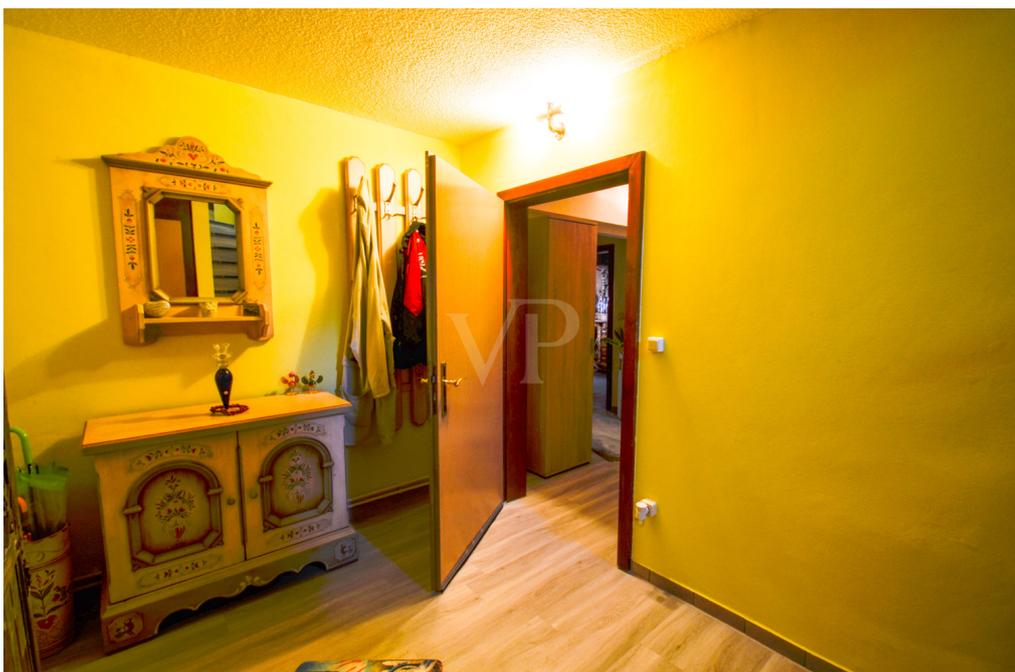
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



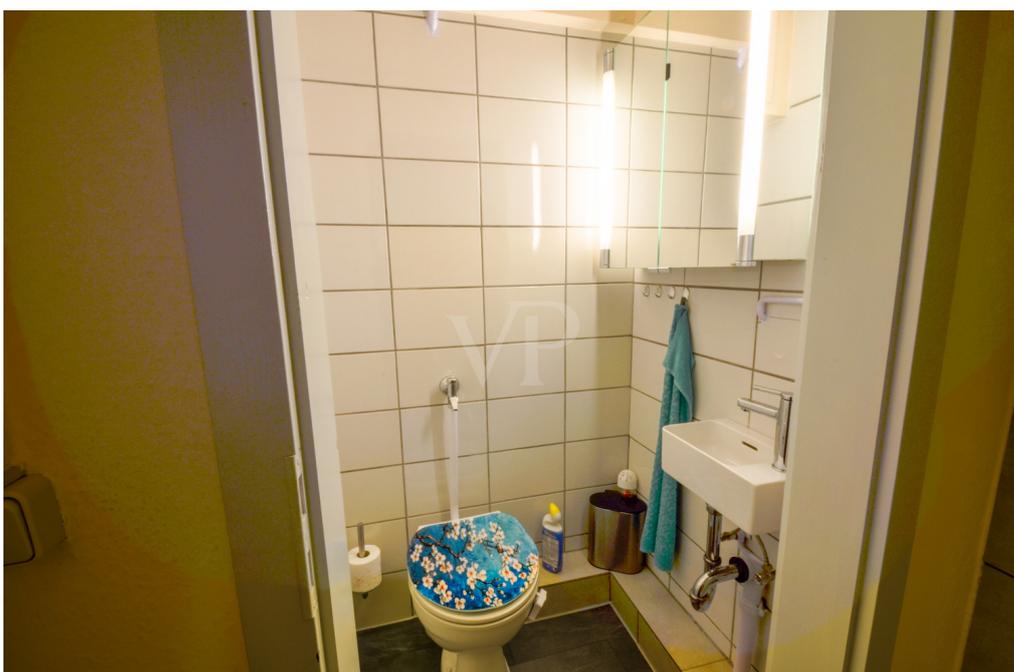
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



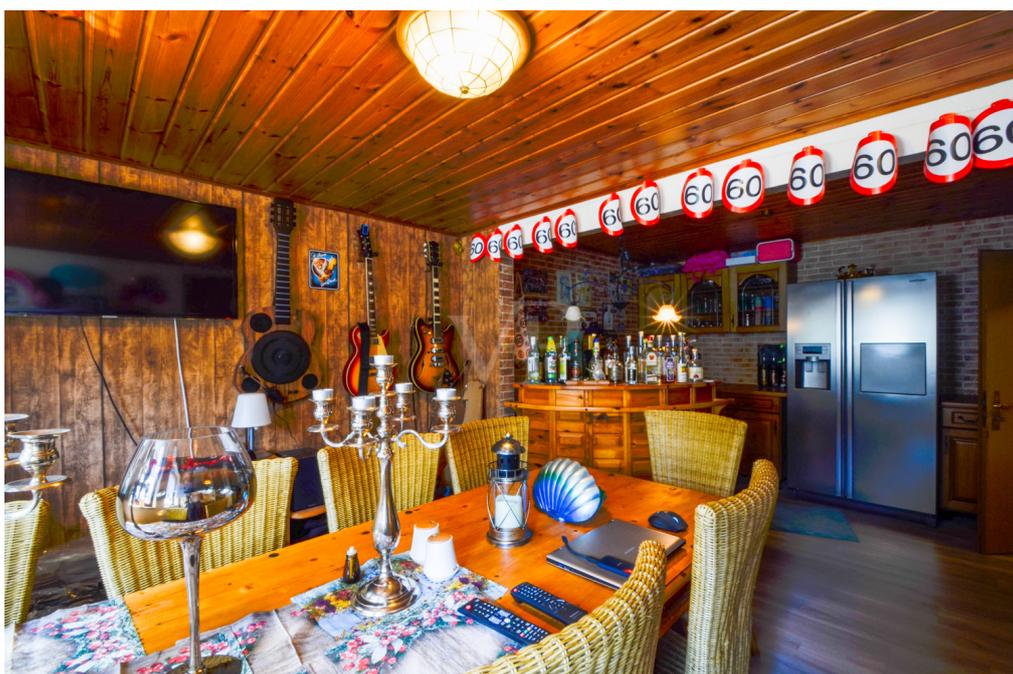
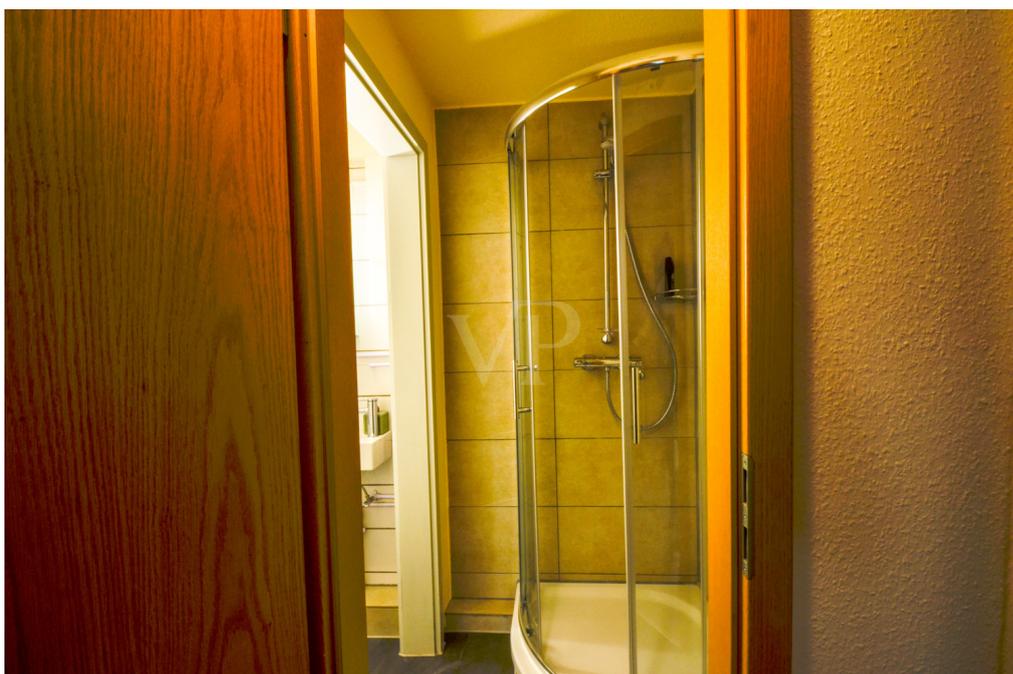
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



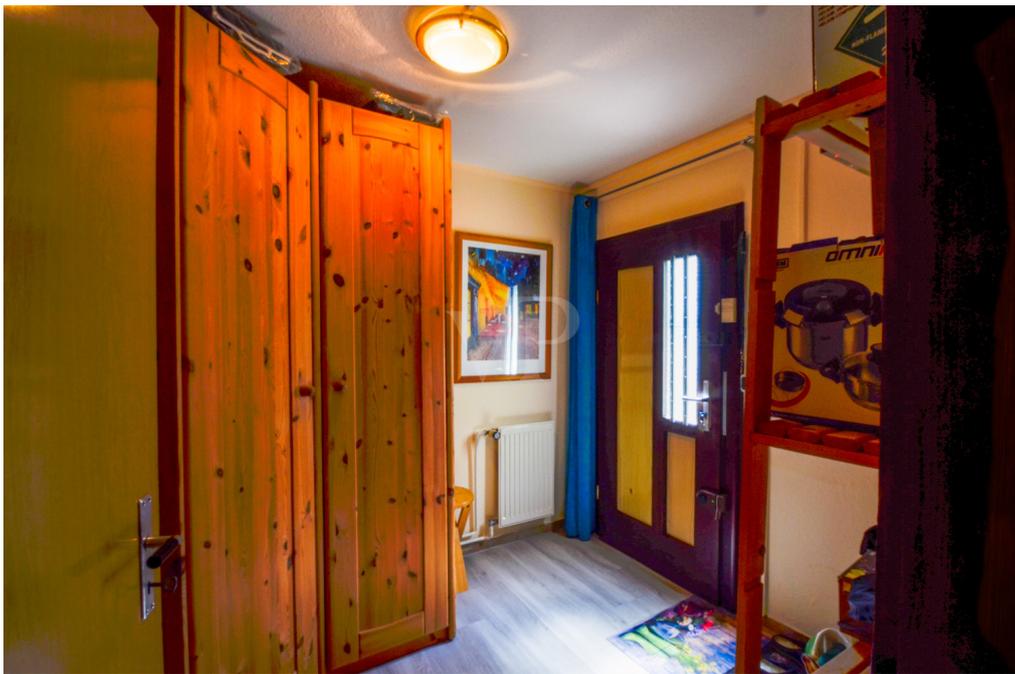
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



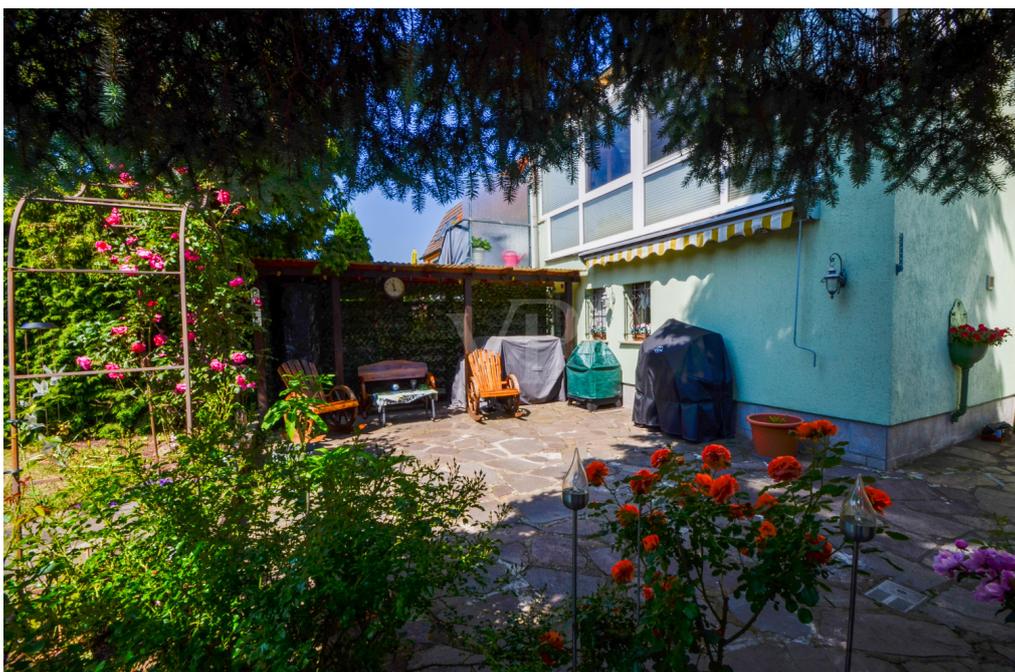
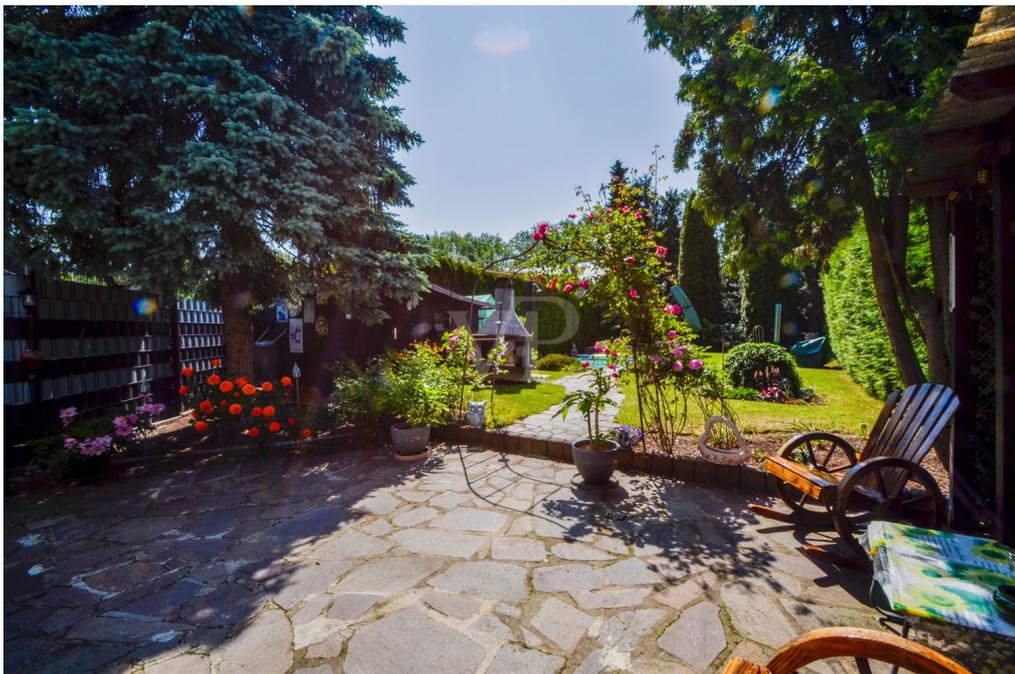
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



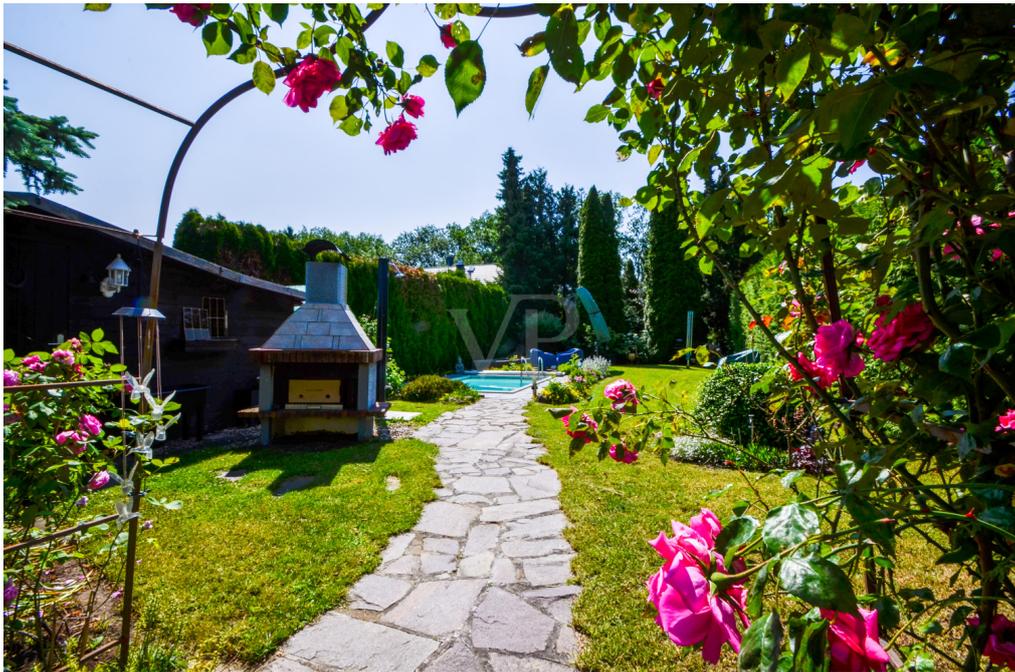
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



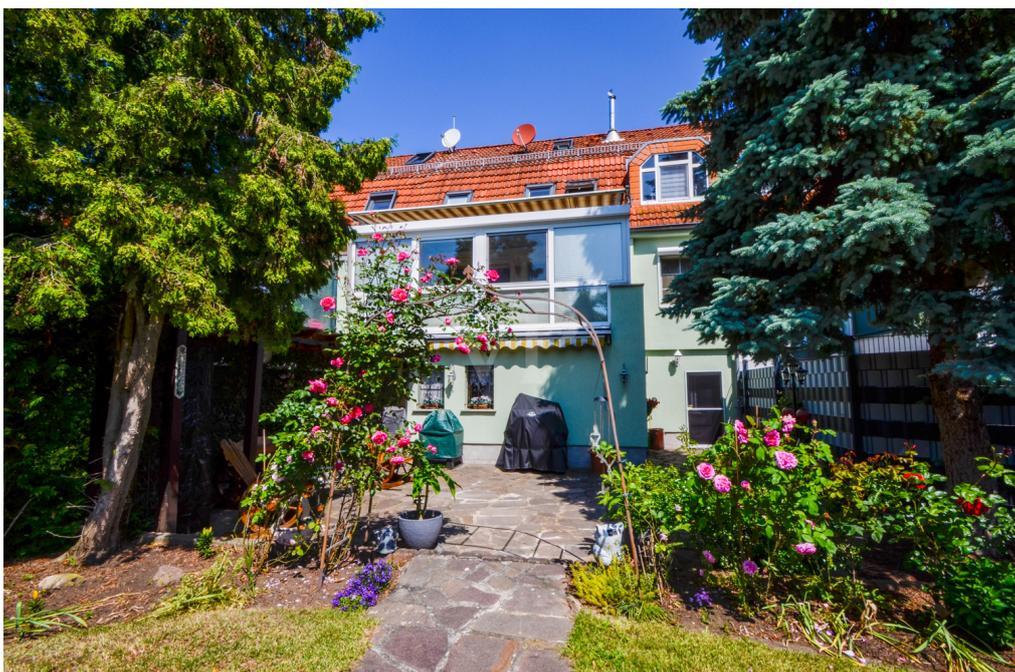
VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



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)



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0361 - 66 38 20 88**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan

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)



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Az also benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte und liebevoll modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1993 überzeugt mit durchdachter Ausstattung, großzügigem Raumangebot und einer ruhigen Lage im beliebten Erfurter Ortsteil Egstedt. Auf rund 182?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 526?m<sup>2</sup> erwartet Sie ein echtes Wohlfühlrefugium – ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah wohnen und dennoch stadtnah leben möchten. Highlights der Immobilie: - Massive Bauweise in Stahlbeton mit gedämmter Fassade - Komplette erneuerte Gaszentralheizung (2022) – effizient und zukunftssicher - Fußbodenheizung in Küche und Bad im Erdgeschoss – für angenehmen Wohnkomfort - Modernisiertes Badezimmer (2023) mit stilvoller Ausstattung - Küche mit neuen Geräten (2023–2024) – bereit für kulinarische Genüsse - Erneuerte Bodenbeläge im gesamten Haus für ein frisches Wohngefühl - Gemütlicher Kamin im Dachgeschoss – behagliche Stunden garantiert - Sauna im Haus – Entspannung pur in den eigenen vier Wänden - Zugang vom Wohnzimmer in den beheizbaren Wintergarten – ein ganzjährig nutzbarer Lieblingsplatz - Partyraum im Keller – perfekt für gesellige Abende - Pool und gepflegte Gartenanlage mit schöner Grünfläche – Ihre private Ruheoase Zudem wurden alle Dachfenster kürzlich erneuert und mit praktischen Rollläden ausgestattet – für zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz. Diese Immobilie bietet nicht nur Wohnraum, sondern Lebensqualität. Der liebevoll angelegte Garten mit Pool lädt zum Entspannen ein, während der Wintergarten, Kamin und Sauna für Gemütlichkeit sorgen – das ganze Jahr über. Einziehen & wohlfühlen – dieses Haus ist bezugsfertig und überzeugt mit Qualität, Charme und durchdachter Ausstattung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Részletes felszereltség

- Baujahr 1988 -1993 (komplette Wohnanlage, Einzug war 1993)
- Wohnfläche: ca. 182 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 526 m<sup>2</sup>
- Massivbauweise Stahlbeton
- komplett neue Gasheizung (2022)
- Sauna
- Pool
- Kamin im DG
- Wintergarten
- Partyraum
- modernisiert

VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Minden a helyszínr?!

Der charmante Ortsteil Egstedt liegt idyllisch am südlichen Stadtrand von Erfurt und bietet die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit. Geprägt von ländlicher Ruhe, weiten Feldern und einer gewachsenen Dorfgemeinschaft, ist Egstedt ein echter Geheimtipp für alle, die stadtnah leben, aber nicht auf Lebensqualität und Erholung verzichten möchten. Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die Erfurter Innenstadt ist in nur etwa 15–20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Landesstraße L1052 verbindet Egstedt direkt mit den benachbarten Ortsteilen sowie dem Stadtzentrum. Über die nahegelegene B4 sowie die Autobahnen A4 und A71 besteht zudem eine ausgezeichnete regionale und überregionale Anbindung. Auch öffentlich ist Egstedt gut angebunden: Eine regelmäßige Busverbindung sorgt für eine zuverlässige Verbindung nach Erfurt und in die umliegenden Orte. Pendler und Schüler profitieren von kurzen Wegen und einem funktionierenden Nahverkehrssystem. Für Naturfreunde und Aktive bietet die Umgebung zahlreiche Rad- und Wanderwege, die durch die sanfte Hügellandschaft der Thüringer Kulturlandschaft führen. Egstedt selbst verfügt über eine solide dörfliche Infrastruktur, ist Teil der Stadtverwaltung Erfurt und genießt dadurch alle Vorzüge einer Landeshauptstadt – von Schulen und Kindergärten bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung in erreichbarer Nähe.

VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25124410 - 99097 Erfurt – Egstedt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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