

Gangloffsömmern / Schilfa

# Exklusives Wohnvergnügen: Hochwertiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück

CODE DU BIEN: 24124502a



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

PRIX D'ACHAT: 355.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.779 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

- 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: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24124502a
Surface habitable	ca. 228 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1955
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	355.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	OEL	Consommation d'énergie	145.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.06.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## La propriété



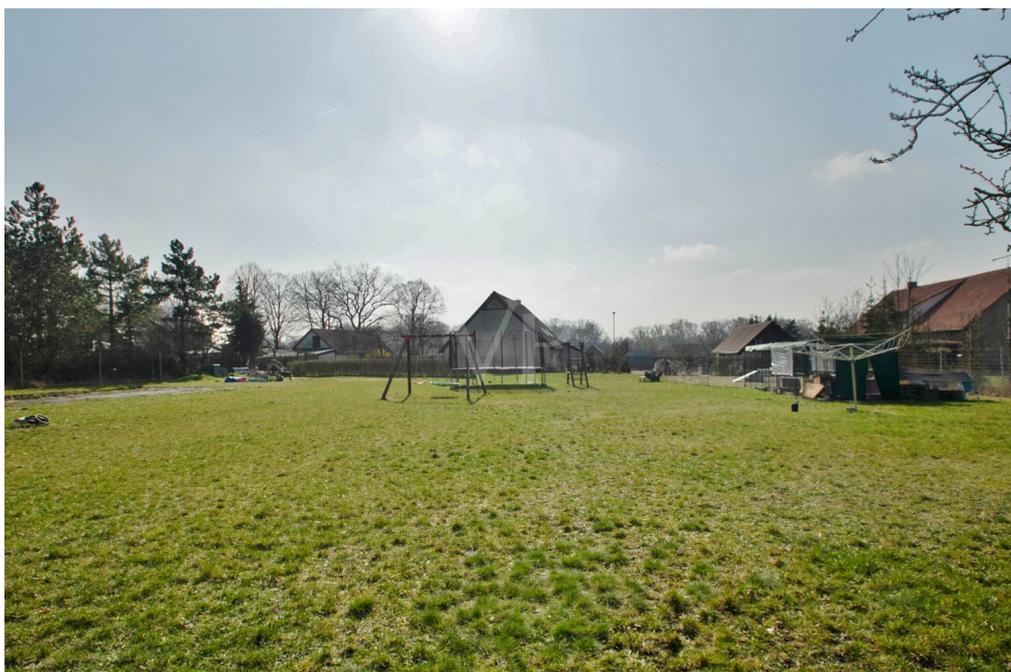
CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## La propriété



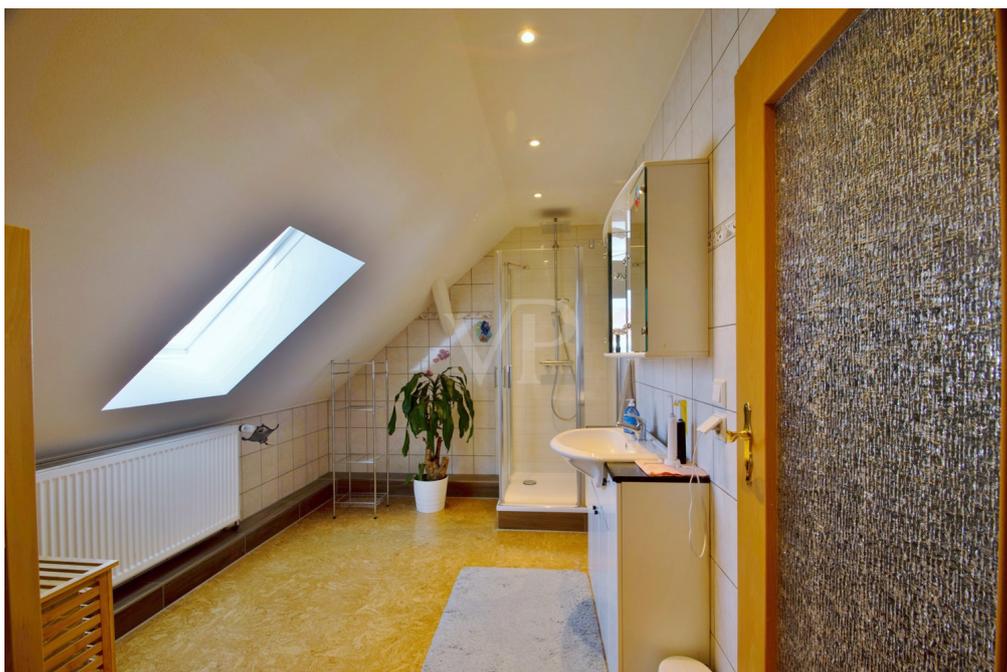
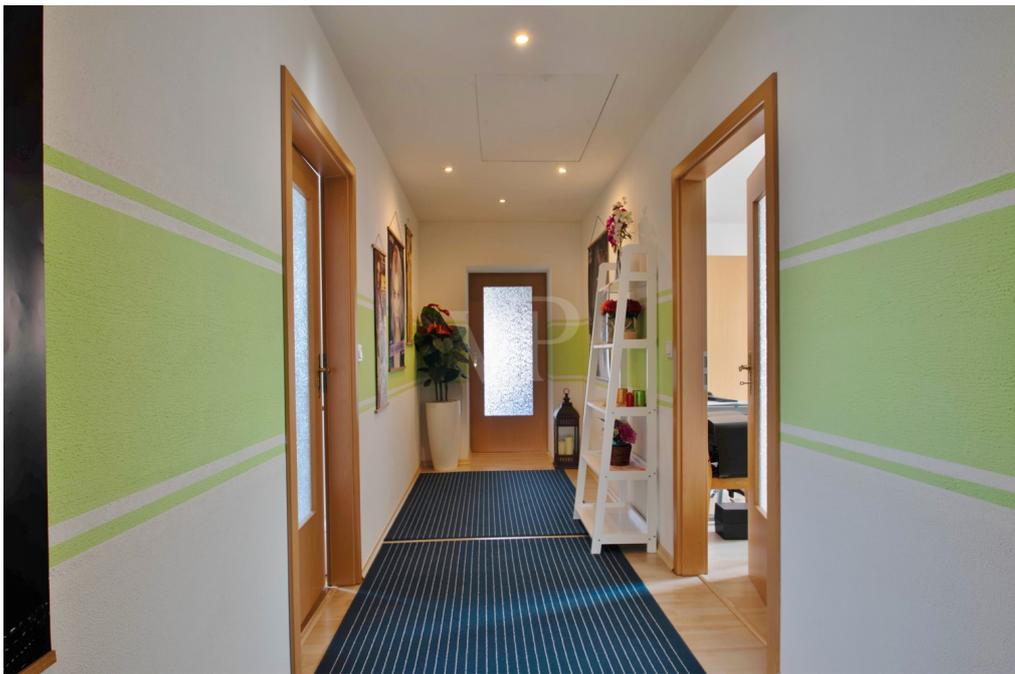
CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## La propriété



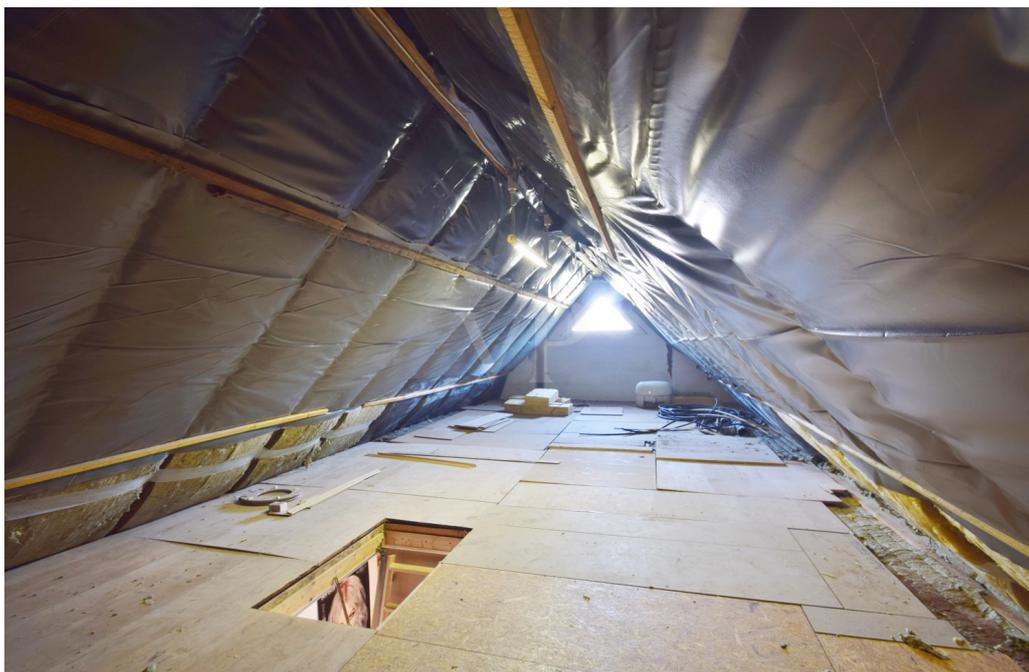
CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## La propriété



CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## 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)



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)

CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## 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: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa**

## Une première impression

Willkommen in diesem wunderschönen, modernisierten Einfamilienhaus inklusive einer ca. 50m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung, das im Jahr 1955 erbaut wurde und seitdem umfangreich saniert und modernisiert wurde. Diese Immobilie strahlt einen unwiderstehlichen Charme aus und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort inmitten einer idyllischen Umgebung. Das Haus erfuhr in den letzten Jahren umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen, darunter die Erneuerung der Wasserleitungen im Jahr 2020/2021. Das Haus erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt acht Zimmer verteilt, darunter sechs gemütliche Schlafzimmer und zwei Tageslicht Bädern, die genügend Platz für die ganze Familie bieten. Die großzügige Zimmeraufteilung schafft eine einladende und gemütliche Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Ein Highlight dieser Immobilie ist das gepflegte und großflächige Grundstück mit einer Fläche von ca. 4779 m<sup>2</sup>. Umgeben von Natur und Grünflächen bietet dieses Anwesen eine Oase der Ruhe und Erholung. Zum Haus gehört eine Einliegerwohnung, die über einen separaten Eingang zu erreichen ist. Sie verfügt über 2 Zimmer, ein Tageslichtbad und eine Küche. Diese Räumlichkeiten eignen sich ebenso für eine Gewerbeeinheit, Home-Office, Gästeunterkünfte oder andere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wird durch eine Ölheizung beheizt, die über einen Niedertemperaturkessel verfügt, der den aktuellen Bestimmungen entspricht und bedenkenlos weiter genutzt werden kann. Zusätzlich ist im Haus ein Umluftkachelofen vorhanden, der die Wärme im Erdgeschoss und Dachgeschoss verteilt. Im Jahr 2021 wurde hier eine Abgasmessung durchgeführt, bei der die gesetzlich vorgeschriebenen Werte deutlich eingehalten wurden. Sie können daher sicher sein, dass die Heizungsanlage den geltenden Umweltstandards entspricht und für effiziente Wärme sorgt. Raumbeschreibung: Keller: Teilunterkellert Erdgeschoss: Küche: Geräumig und modern ausgestattet Die Einbauküche mit den hochwertigen Elektro Geräte ist im Kaufpreis inbegriffen. Wohnzimmer mit offenem Esszimmer: Großzügiger, heller Wohnbereich mit gemütlichem Umluft Kachelofen Einliegerwohnung (zusätzlicher Eingang): Mit Küche, Tageslicht Bad und zwei weiteren Zimmern Dachgeschoss: Zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Badezimmer Vom Dachgeschoss aus gelangt man über separate Klappleitern zu zwei Bereichen des gedämmten Dachbodens. Ein Bereich erstreckt sich über ca. 60m<sup>2</sup>, während der andere etwa 25m<sup>2</sup> umfasst. Der Dachboden bietet die Möglichkeit zur Erweiterung des Wohnraums oder kann als großzügige Lagerfläche genutzt werden, je nach den individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen der Bewohner. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein äußerst großzügiger, liebevoll angelegter Garten, der den Kindern viel Platz zum Spielen bietet. Die idyllische Lage sorgt für Ruhe und Geborgenheit. Eine Garage sowie genügend

Außenstellfläche steht für das Parken auf dem Grundstück zur Verfügung. Des Weiteren steht auf dem Grundstück ein ca. 60m<sup>2</sup> großes Nebengelass welches für individuelle Nutzung zur Verfügung steht. Insgesamt bietet diese Immobilie eine einzigartige Gelegenheit für all diejenigen, die einen hohen Wert auf Qualität, Ästhetik und Lebensstil legen. Hier können Sie Ihren individuellen Wohntraum verwirklichen und ein exklusives Zuhause schaffen, das Ihren Ansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird. Über diesen Link kommen Sie zum 360 Grad Rundgang: <https://von-poll.com/tour/erfurt/JGP0>

CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## Détails des commodités

- +modernisiertes Einfamilienhaus in idyllischer Lage
- +Baujahr 1955
- +umfangreich saniert und modernisiert
- +ca. 228 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 8 Zimmer, 6 Schlafzimmer
- +Gepflegtes, großflächiges Grundstück mit ca. 4779m<sup>2</sup> (komplett umzäunt/eingefriedet)
- +Einliegerwohnung 2x Zimmer, 1x Bad 1x Küche mit zusätzlichem Eingang
- +teilunterkellert
- +ausbaufähiger gedämmter Dachboden
- +gedämmte Fassade
- +abgenommener Umlauf Kachelofen für zusätzliche Wärme
- +Öl Zentralheizung (Fassungsvermögen 6000l)
- +1x großzügige Garage
- +Sat-TV und Netzkabelverteilung
- +Zisterne
- +Brunnen
- +Gemütliche Atmosphäre (großzügige Zimmeraufteilung)
- +Nebengelass mit ca. 60m<sup>2</sup> für zusätzlichen Stauraum
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa**

## Tout sur l'emplacement

Schilfa, ein malerisches Dorf eingebettet in die idyllische Landschaft der Gemeinde Straußfurt, ist ein Ort von unvergleichlicher Schönheit und Ruhe. Gelegen im Herzen Deutschlands, bietet dieses charmante Dorf eine einladende Atmosphäre für Naturliebhaber und diejenigen, die die Vorzüge des ländlichen Lebens schätzen. Schilfa liegt im Landkreis Sömmerda in Thüringen, unweit der Landeshauptstadt Erfurt. Die ländliche Umgebung präsentiert sich mit sanften Hügeln, üppigen Wäldern und ausgedehnten Feldern, die das Dorf umgeben. Die Nähe zur Natur und die friedliche Umgebung machen Schilfa zu einem begehrten Rückzugsort fernab vom Trubel der Stadt. Infrastruktur und Annehmlichkeiten: Obwohl Schilfa von unberührter Natur umgeben ist, mangelt es nicht an modernen Annehmlichkeiten. In den nur wenige Autominuten entfernten Städten Straußfurt, Greußen und Sömmerda finden Bewohner eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine problemlose Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Freizeitmöglichkeiten: Die Umgebung von Schilfa bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für Natur- und Outdoor-Enthusiasten. Von ausgedehnten Wander- und Radwegen bis hin zu malerischen Picknickplätzen und Angelmöglichkeiten an den nahegelegenen Gewässern – hier kommt jeder auf seine Kosten. Die umliegenden Wälder laden zu erholsamen Spaziergängen ein, während historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle Veranstaltungen in der Region für Abwechslung sorgen.

**CODE DU BIEN: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2029. Endenergiebedarf beträgt 145.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24124502a - 99634 Gangloffsömmern / Schilfa

## Contact

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

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)