Erfurt

Viel Platz für Ihre Wohnideen – Einfamilienhaus in Erfurt-Marbach

Objektnummer: 26124508A



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	26124508A
Wohnfläche	ca. 144 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1938
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	315.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

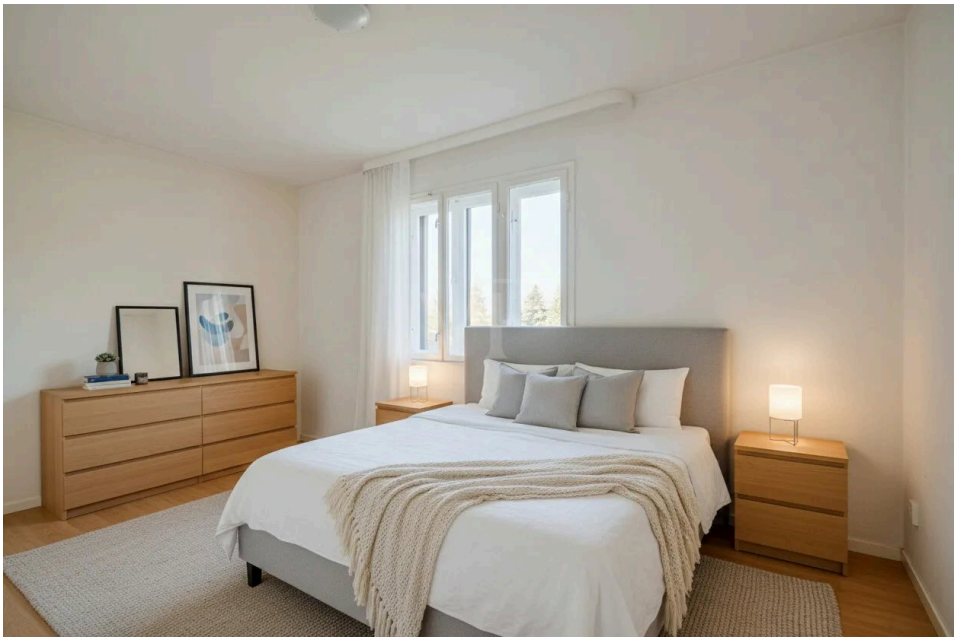
Die Immobilie





Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage von Erfurt-Marbach bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen und eignet sich ideal für Familien, Eigennutzer oder Investoren mit Sinn für Potenzial. Die Immobilie wurde 1938 errichtet und überzeugt mit einem großzügigen Platzangebot sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Auf rund 144 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sieben gut geschnittene Zimmer. Darunter befinden sich mehrere Schlafräume, die ausreichend Platz für Familienleben, Homeoffice oder Gäste bieten. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur modernen Neugestaltung im Zuge einer umfassenden Modernisierung.
Das etwa 600 m² große Grundstück verfügt über einen großzügigen Gartenbereich, der zum Verweilen im Freien, zum Spielen oder zur individuellen Gartengestaltung einlädt. Zusätzlichen Stauraum bietet der Vollkeller des Hauses. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen separat zugänglichen Raum im hinteren Bereich des Grundstücks, der sich hervorragend als Hobby-, Lager- oder Werkraum nutzen lässt. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Öllufttheizung. Das Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch eine solide Grundlage, um persönliche Wohnideen und moderne Ausstattungswünsche umzusetzen.

Besonders hervorzuheben ist die gute Lage mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie der öffentliche Nahverkehr sind schnell erreichbar. Auch die Nähe zum Thüringen-Park unterstreicht die Attraktivität dieses Angebots. Eine interessante Immobilie mit viel Entwicklungspotenzial in begehrter Wohnlage von Erfurt.

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang der Immobilie:
https://von-poll.com/tour/erfurt/D397

Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Ausstattung und Details

+Einfamilienhaus in Erfurt/Marbach
+Wohnhaus mit viel Potenzial
+sanierungsbedürftig
+Baujahr 1938
+7 Zimmer
+3 Schlafzimmer
+ca. 144 m² Wohnfläche
+ca. 600 m² Grundstücksfläche
+Öllufttheizung
+voll unterkellert
+Werkstatt/Hobbyraum
+sehr gute Infrastruktur
+großzügiger Gartenanteil
+Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Alles zum Standort

Marbach ist ein beliebter Stadtteil im Westen der Landeshauptstadt Erfurt und überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre bei gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum. Der Stadtteil verbindet dörflichen Charme mit den Vorteilen des urbanen Lebens und zählt zu den gefragten Wohnlagen Erfurts.
Die Erfurter Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Eine gute Busanbindung sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten.
- Nähe zum Thüringenpark -
Auch die Autobahn A71 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine optimale regionale und überregionale Anbindung.
Marbach verfügt über eine solide Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Darüber hinaus laden zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die umliegende Natur zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein.
Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Erfurter Innenstadt macht Marbach zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26124508A - 99092 Erfurt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0
E-Mail: erfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com