

Erfurt

# Erfurt-Marbach: Einfamilienhaus mit Ausbau- und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26124508



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt**

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

Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26124508	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	7		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1938	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	315.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Die Immobilie

**VON POLL**

FINANCE

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung berechnen

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPAAWEIT 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)*

Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt

## Grundrisse



Projekt: 26124508



Projekt: 26124508



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26124508 - 99092 Erfurt**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1938 befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Erfurt/Marbach und bietet eine ideale Grundlage für Eigennutzer oder Käufer mit Blick für Entwicklungspotenzial. Das Wohnhaus überzeugt durch seinen klassischen Charakter und die Möglichkeit, individuelle Wohnträume im Rahmen einer Sanierung zu verwirklichen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt sieben Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten bieten. Der funktionale Grundriss eröffnet vielfältige Gestaltungsoptionen und lässt Raum für moderne Wohnkonzepte. Das Grundstück umfasst ca. 600 m<sup>2</sup> und verfügt über einen charmanten Gartenanteil, der zum Entspannen, Gärtnern oder zu geselligen Stunden im Freien einlädt. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Im hinteren Außenbereich des Hauses befindet sich zudem ein separat zugänglicher, zusätzlicher Raum, der sich ideal als Stauraum oder Hobbyraum nutzen lässt und weitere flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölluftheizung. Die vorhandene Bausubstanz bildet eine solide Basis, erfordert jedoch eine umfassende Sanierung, wodurch Käufer die Möglichkeit haben, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Abgerundet wird das Angebot durch die sehr gute Infrastruktur - Nähe zum Thüringenpark - Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dieses Einfamilienhaus vereint Lage, Potenzial und Grundstücksgröße und stellt eine attraktive Gelegenheit in einem begehrten Wohnumfeld von Erfurt dar.

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

**Objektnummer: 26124508 - 99092 Erfurt**

## Ausstattung und Details

- +Einfamilienhaus in Erfurt/Marbach
- +Wohnhaus mit viel Potenzial
- +sanierungsbedürftig
- +Baujahr 1938
- +7 Zimmer
- +3 Schlafzimmer
- +ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- +ca. 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- +Ölluftheizung
- +voll unterkellert
- +Werkstatt/Hobbyraum
- +sehr gute Infrastruktur
- +charmanter Gartenanteil
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**Objektnummer: 26124508 - 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: 26124508 - 99092 Erfurt**

## Weitere Informationen

**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: 26124508 - 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](mailto:erfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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