

Erfurt

# Viel Platz für Ihre Wohnideen – Einfamilienhaus in Erfurt-Marbach

Property ID: 26124508A



**PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26124508A</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>359.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 144 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Rooms</b>	<b>7</b>	<b>Condition of property</b>	<b>In need of renovation</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Garden / shared use</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1938</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Garage</b>		

Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	315.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.03.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## The property



Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## The property



Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## The property



Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## The property



Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## The property



Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## The property



Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## The property



Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## The property



Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## The property



Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## The property



Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## The property



### 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



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)

Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt

## Floor plans





www.von-poll.com



www.von-poll.com

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt**

## **A first impression**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Ölluftheizung. 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>

**Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt**

## **Details of amenities**

- +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**
- +Öluftheizung**
- +voll unterkellert**
- +Werkstatt/Hobbyraum**
- +sehr gute Infrastruktur**
- +großzügiger Gartenanteil**
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor**

**Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26124508A - 99092 Erfurt**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Motschmann**

---

**Kettenstraße 7, 99084 Erfurt**

**Tel.: +49 361 - 60 13 909 0**

**E-Mail: erfurt@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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