

Erfurt

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

*Número de propiedad: 26124508A*



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

**PRECIO DE COMPRA: 359.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## De un vistazo

Número de propiedad	26124508A	Precio de compra	359.000 EUR
Superficie habitable	ca. 144 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	7	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido
Baños	1		
Año de construcción	1938		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	<b>Estufa</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Demanda de energía final	<b>315.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificado energético válido hasta	<b>03.03.2036</b>	Clase de eficiencia energética	<b>H</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Año de construcción según el certificado energético	<b>1938</b>

Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad



### 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



Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## La propiedad

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweit VERNETZT



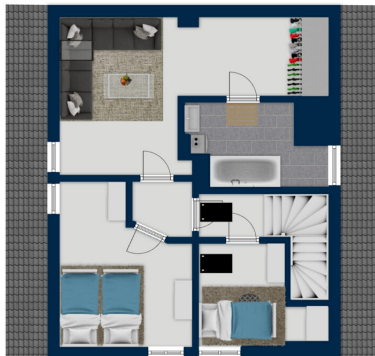
Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

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

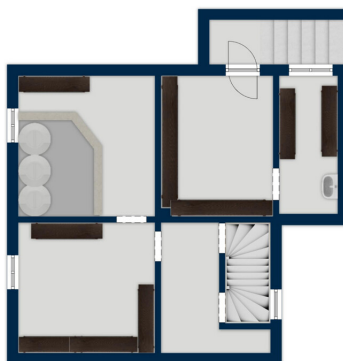
Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt

## Planos de planta





www.von-poll.com



www.von-poll.com

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt**

## Una primera impresión

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>

**Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt**

## **Detalles de los servicios**

- +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

**Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26124508A - 99092 Erfurt**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Florian Motschmann**

---

**Kettenstraße 7, 99084 Erfurt**

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

**E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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