

Erfurt

Erfurt-Marbach: Einfamilienhaus mit Ausbau- und Entwicklungspotenzial

CODE DU BIEN: 26124508



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m²

CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

- [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: 26124508 - 99092 Erfurt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26124508	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 144 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	7	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée
Salles de bains	1		
Année de construction	1938		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	315.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

La propriété



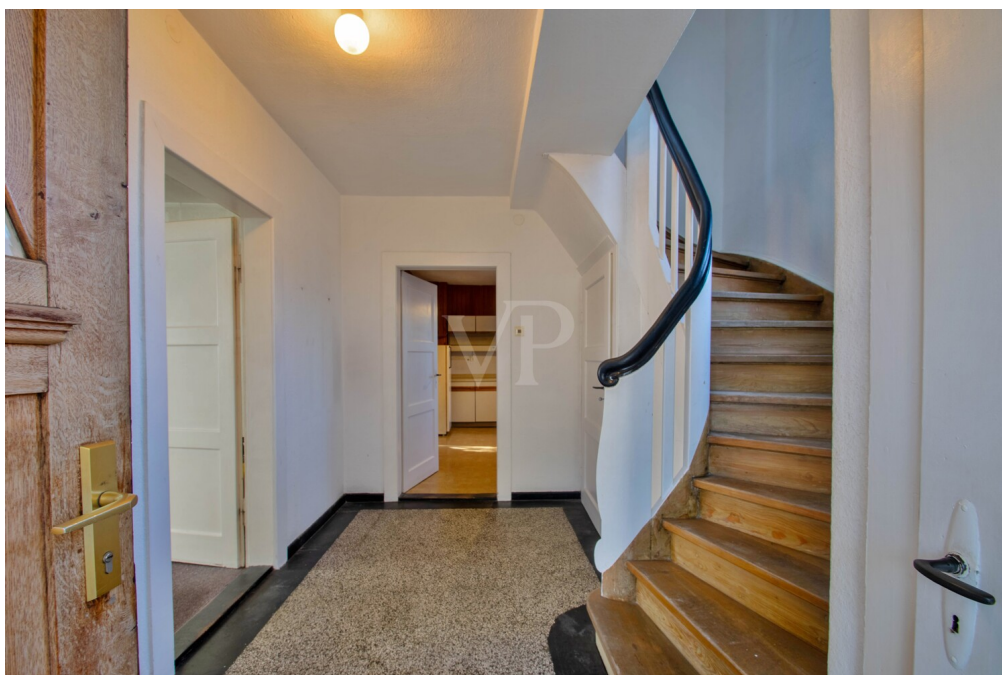
CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VON POLL
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET UND EUROPAAWEIT VERNETZT



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

www.von-poll.com/erfurt

CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

Plans d'étage



www.von-poll.com



www.von-poll.com



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26124508 - 99092 Erfurt

Une première impression

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 m² 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 m² 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>

CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26124508 - 99092 Erfurt

Plus d'informations

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 vorbehaltenlich 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: 26124508 - 99092 Erfurt

Contact

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

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com