

Erfurt

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

*Número da propriedade: 26124508A*



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

**PREÇO DE COMPRA: 359.000 EUR • ÁREA: ca. 144 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 600 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26124508A	Preço de compra	359.000 EUR
Área	ca. 144 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	1		
Ano de construção	1938		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	315.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.03.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1938

Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel



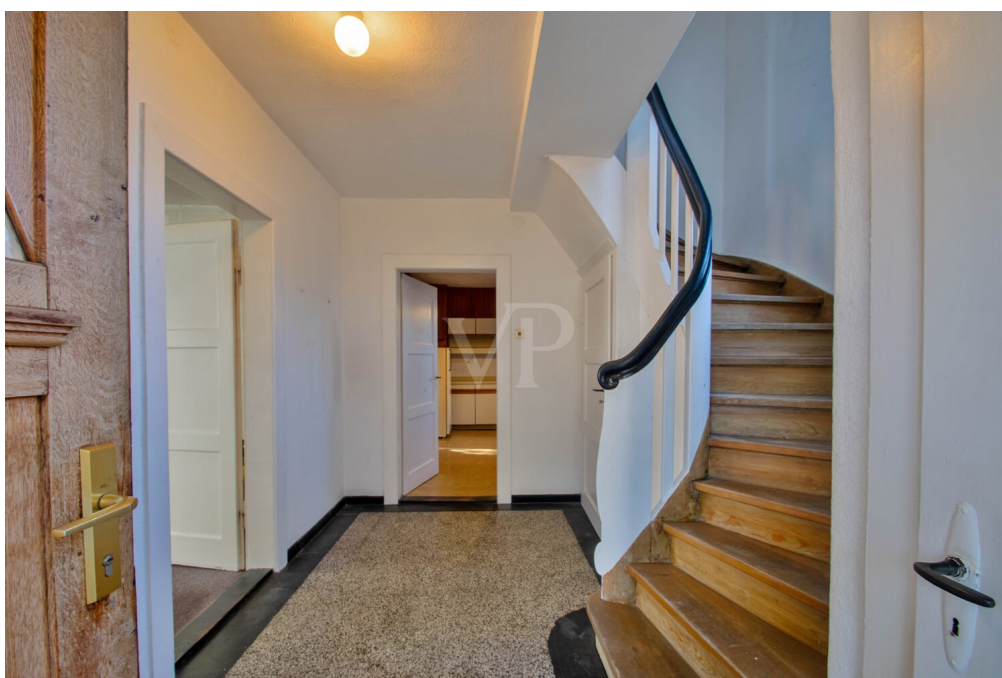
Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel



## 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 da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## O imóvel

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweIT VERNETZT



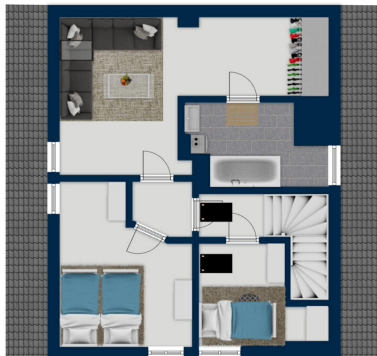
Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

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

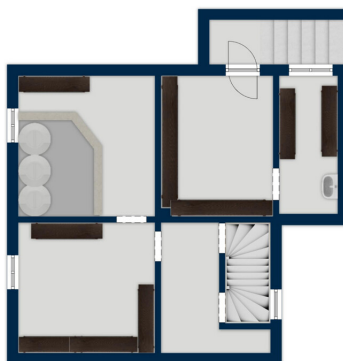
Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt

## Plantas dos pisos





www.von-poll.com



www.von-poll.com

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt**

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt**

## **Detalhes do equipamento**

- +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 da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt**

## **Tudo sobre a localização**

**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 da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 26124508A - 99092 Erfurt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Florian Motschmann**

---

**Kettenstraße 7, 99084 Erfurt**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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