

EXPOSÉ

Einziehen und wohlfühlen- entzückende Doppelhaushälfte in Erfurt Marbach



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 99092 Erfurt
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 130 m²
Nutzfläche (ca.): 70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 301 m²
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja

VERKAUFT
€ 369.000,-

Schelkman Immobilien

Andreasstraße 7 ° 99084 Erfurt ° Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02
Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 ° info@schelkman.de ° www.schelkman.de

> Doppelhaushälfte
> Erfurt
> 5 Zimmer

> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 99



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	99092 Erfurt
Baujahr	1998
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	130 m ²
Nutzfläche (ca.)	70 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	301 m ²
Kaufpreis	369.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2017
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug mögl
Provision für Käufer	5,95 % inkl. MwSt

Objektbeschreibung:

Super zentrumsnah und doch ländlich idyllisch - all das verbindet Erfurt Marbach. Wir bieten Ihnen eine charmante Doppelhaushälfte, die einerseits ausreichend Platz für eine größere Familie bietet, aber auch für Paare eine angenehme Wohngröße aufweist. Der Garten ist liebevoll angelegt und kann mit einem überschaubaren Zeitaufwand gepflegt werden.

Die 130 m² Wohnfläche sind traditionell aufgeteilt - ein großes Wohnzimmer, sowie eine separate Küche und ein Duschbad im Erdgeschoss, die vier Schlafzimmer und ein großes Badezimmer in den Obergeschossen. Extra für Sie wurde zum Teil neu tapeziert, gemalert und ein Designvinylboden verlegt. Zur Zeit wird noch der Sockelputz

erneuert und 2017 wurde eine moderne Brennwerttherme von Buderus installiert. Das Kellergeschoss bietet viel Stauraum für dies und das und trotzdem noch ausreichend Platz zum Ausleben: Sie träumen von einer eigenen Sauna, einem Sportraum oder einer Kellerbar? All das können Sie hier prima umsetzen.

Und das Beste: das Haus kann von Ihnen direkt bezogen werden!

Das Gebäude wird für einen Kaufpreis von 369.000,00 EUR angeboten. Im Preis inklusive sind sowohl der Gartenpavillon, die Pergola als auch der kleine Geräteschuppen.

Eine Nachweisprovision von 5,95 % (inkl. MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Homepage www.schelkmann.de

Ausstattung:

Die 1998 in Massivbauweise erbaute Doppelhaushälfte ist in einem super gepflegten Zustand und zusätzlich extra für Sie auch schon harmonisch modernisiert. Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Sackgasse mit angenehmer Rundumbauung und sympathischen Nachbarn, kaum 100 Meter von einem hübschen Spielplatz entfernt.

Zur Linken befindet sich ein PKW-Stellplatz (ein Ausbau mit Carport oder zweitem Stellplatz wäre möglich). Der Garten ist sehr gepflegt und hat eine angenehme Größe. Der gemütliche Gartenpavillon gehört natürlich genau wie die Pergola und der kleine Geräteschuppen mit zum Haus.

Der Hausflur ist praktisch hell gefliest und gleich zur Linken geht ein kleines Tageslichtbad mit Dusche ab - Ihre Familienmitglieder, ob mit zwei oder vier Beinen, können bei Bedarf also sofort unter die Dusche gestellt werden. Den Großteil des Erdgeschosses nimmt das 39,75 m² große Wohn- und Esszimmer ein. Es führt direkt auf Ihre schöne Sonnenterrasse - Sie mögen es gern auch ein bisschen schattiger, dann öffnen Sie Ihre Markise oder lassen den Rolladen herunter. Auch die Küche bietet ausreichend Platz für mehrere Köche. (hier wurde nur der bisherige Fußbodenbelag entfernt)

Im Obergeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer und zwei kleinere Schlafräume. Diese wurden genau wie das Wohnzimmer und der Flur im Obergeschoss tw. neu tapeziert, frisch geweißt und mit einem modernen Designvinylboden ausgelegt. Das große Badezimmer mit einer schönen Eckbadewanne verbreitet maritimen Charme. Um das Zimmer im Dachgeschoss werden sich alle streiten - Sie können entscheiden, ob es hier lieber ein flauschiger Teppich werden soll.

Über die helle Holzterrasse gelangen Sie auch in Ihren geräumigen Keller mit einem großen Kellerraum, einer Waschküche und einem

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 99



Heizungskeller mit neuer (2017) Gasheizung. Der Keller ist komplett gefliest und bietet viel Platz für Ihre Hobbys.

Zur Zeit wird am Haus noch der Sockelputz erneuert, damit für Sie auch wirklich alles perfekt ist

Lagebeschreibung:

Erfurt ist die schönste Stadt der Welt!

Ein bisschen voreingenommen meinen Sie - natürlich aber so sollte es bei der eigenen Heimatstadt doch auch sein und auch Sie werden sich der Grazie unserer kleinen Thüringenmetropole, wie so viele andere, nicht entziehen können!

Die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringens beherbergt über 200.000 Einwohner, die vielen Studenten der Universität und Fachhochschulen nicht eingerechnet, und ist somit auch die einwohnerreichste Stadt des Bundeslandes. Durch seine zentrale Lage war Erfurt von je her ein Handelsknotenpunkt an dem sich auch nach wie vor stetig Firmen ansiedeln.

Das Hauptkapital Erfurts ist die Stadt selbst und ihre Einwohner: die historische Innenstadt mit mittelalterlichem Stadtkern überragt von Dom und Severikirche, die Einkaufsvielfalt rund um den Erfurter Anger, die ausgedehnten oft ineinandergreifenden Parkanlagen und die angrenzenden, genauso liebevoll restaurierten Wohnviertel mit ihrem Hausbestand aus allen Epochen.

Im Sommer ist Erfurt die Nördlichste Stadt Italiens - das Leben pulsiert in allen Straßen und Hinterhöfen der Innenstadt und Straßencafes reihen sich an Biergärten. Im Winter treffen sich die Menschen allabendlich auf einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschland.

Nur ca. 4 km westlich des Erfurter Stadtzentrums liegt der Stadtteil Marbach. Durch die stadtnahe, aber trotzdem ruhige Lage ist Marbach als Wohnort sehr begehrt.

Mit dem Auto sind es kaum 15 min Fahrt ins Stadtzentrum, mit dem Fahrrad ist man fast schneller und zwei Buslinien verbinden Marbach mit den anderen Ortsteilen. Marbach hat einen großen und beliebten Kindergarten, die Schulkinder gelangen mit dem Bus in die Schulen in der Stadt. Einkaufen kann man gern vor Ort oder im Thüringenpark um die Ecke. Abends noch Lust auf Betätigung - dann auf zum Zumba im Sportzentrum, Reiten lernen auf dem Reiterhof oder lecker Essen im Ort.

Sonstiges:

Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen Informationen. Das Maklerbüro Schelkmann Immobilien haftet bei unrichtigen Angaben nur im Falle grober Fahrlässigkeit oder bei Vorsatz.

Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhänge oder sonstige graphische Darstellungen aus diesem Exposé für gewerbliche Zwecke oder in ungebührlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:



Giebelseite Blick nach oben



Doppelhaushälfte mit Garten

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 99



Terrasse mit Markiese



Wohnzimmer Fensterfront



Doppelhaus Marbach



Wohnzimmer



Wohnzimmer Blick zur Terrasse



Wohnzimmer Blick zum Erker

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Erfurt

> 5 Zimmer

> 130 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 99



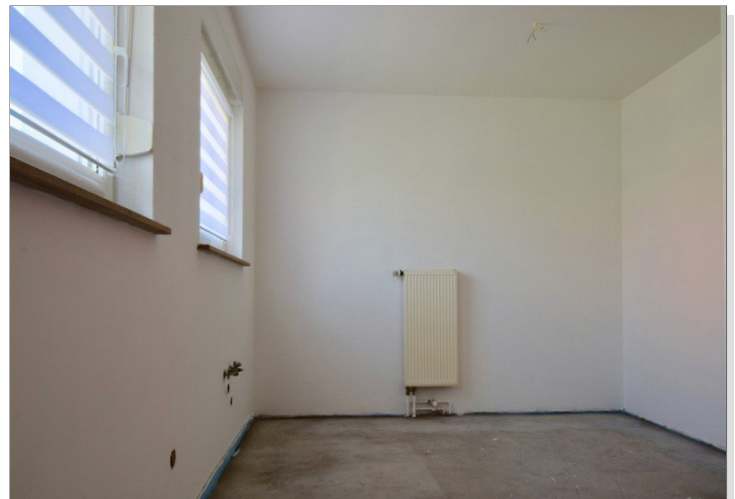
Wohnzimmer Türen



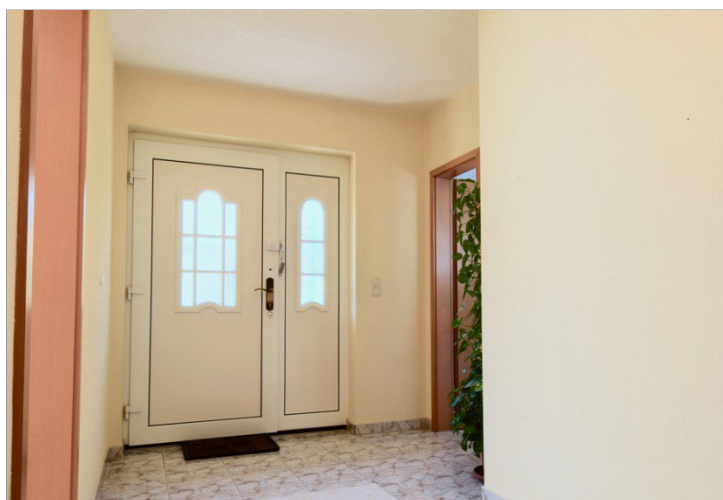
Küche



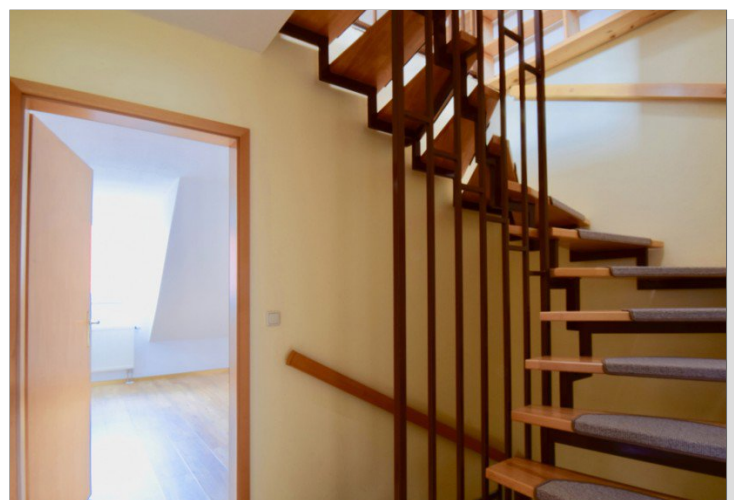
Wohnzimmer Blick zur Fensterfront



helle Küche



Eingangsbereich



Treppenaufgang OG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 99



Schlafzimmer



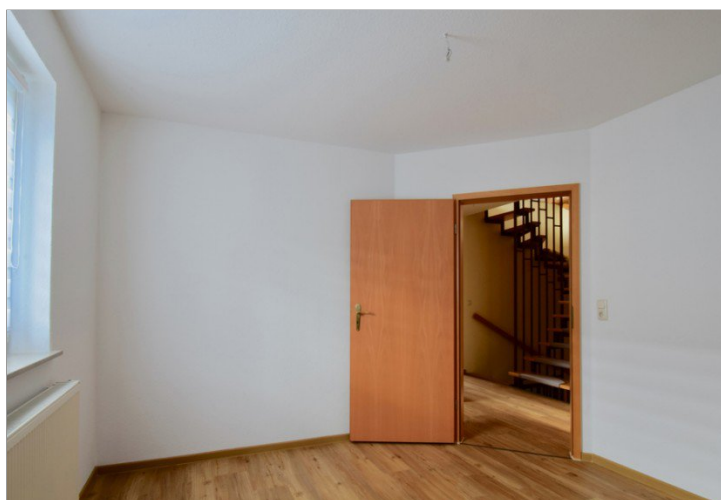
Zimmer 1



helles Schlafzimmer



Zimmer 2



Zimmer 1 Blick zum Flur



Badezimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 99



Eckbadewanne



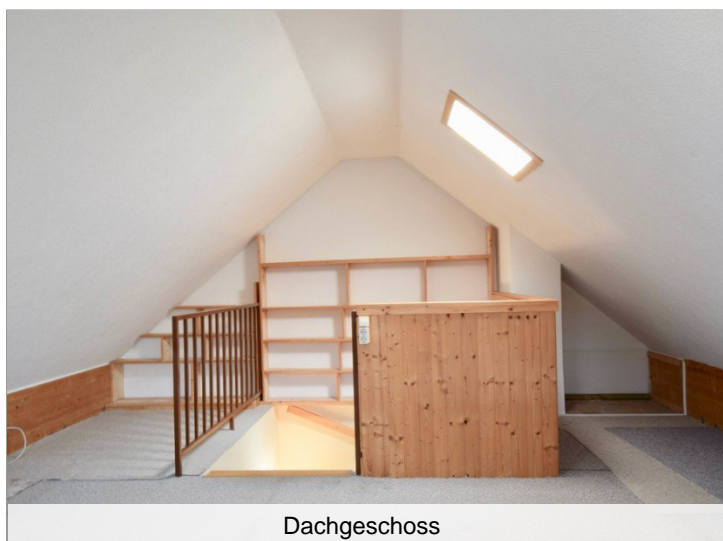
Kellerraum 2



Bad Waschtisch



Kellerraum 2 Blick zur Tür



Dachgeschoss



Kellerraum 1

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 99



Eingangstür



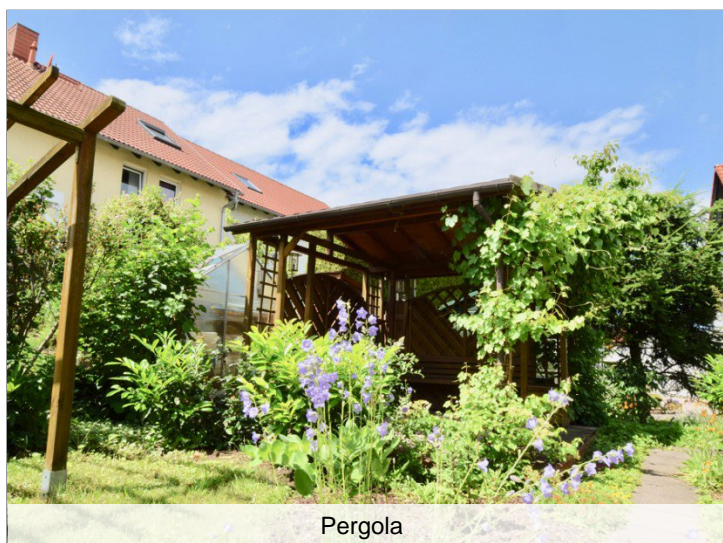
Giebelfenster



Pergola Vorne



Rückansicht



Pergola



Garten

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 99



Seite



Erfurt-Marbach Spielplatz



Zum Weiher 34, Erfurt-Marbach



QR-Code

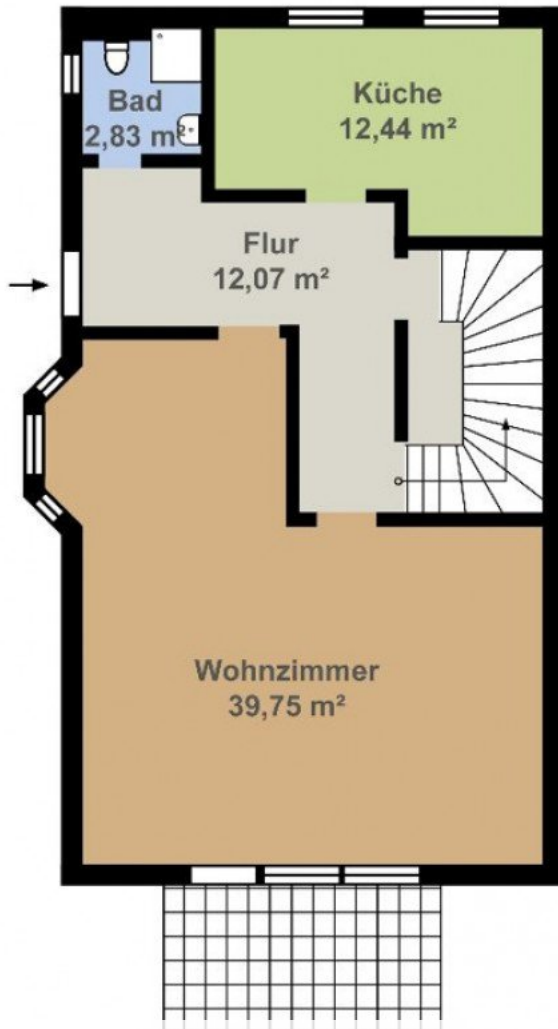


Erfurt-Marbach, Zum Weiher

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 99



Erdgeschoss

Doppelhaushälfte

Zum Weiher 34

99092 Erfurt OT Marbach

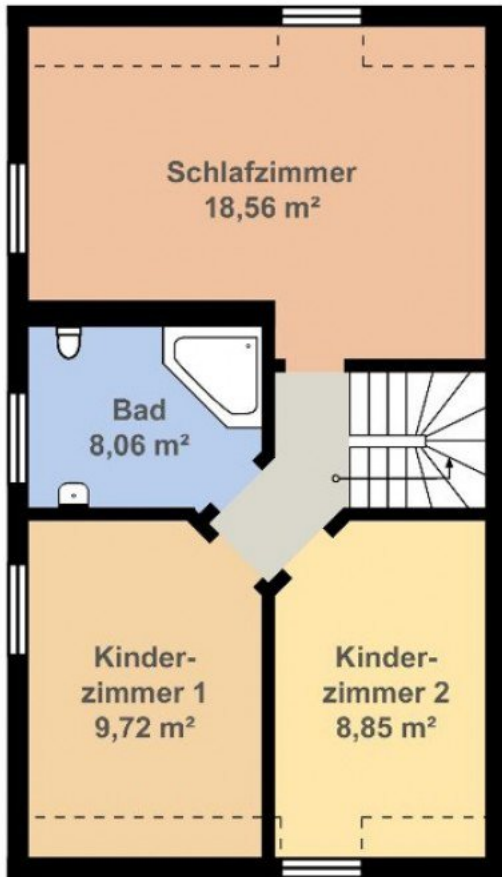
**SHELKMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION  LEBENSFREUDE

Grundriss EG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 99



Obergeschoss

Doppelhaushälfte

Zum Weiher 34

99092 Erfurt OT Marbach

**SHELKMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION  LEBENSFREUDE

Grundriss OG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 99

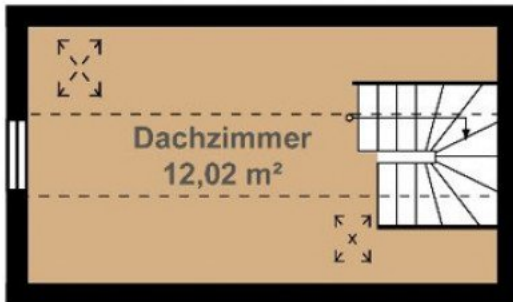


Dachgeschoss

Doppelhaushälfte

Zum Weiher 34

99092 Erfurt OT Marbach



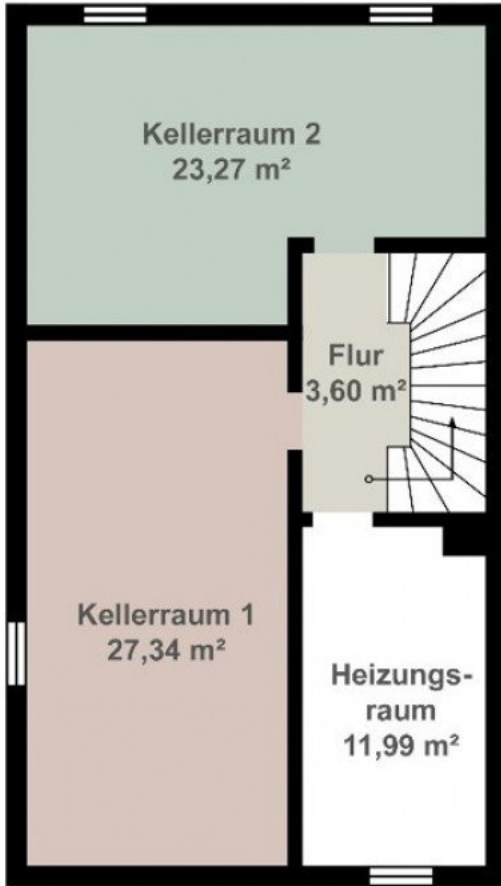
**SHELKMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION  LEBENSFREUDE

Grundriss DG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 99



Keller

Doppelhaushälfte

Zum Weiher 34

99092 Erfurt OT Marbach

**SHELKMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION  LEBENSFREUDE

Grundriss KG

