

EXPOSİ½

Groİ½es Einfamilienhaus sucht neue Bewohner- EFH in Marlishausen

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99310 Arnstadt/ Marlishausen
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 6
Wohnflİ½che (ca.): 119,47 mİ½
Nutzflİ½che (ca.): 127,02 mİ½
Grundstİ½cksflİ½che (ca.): 629 mİ½
Kaufpreis pro mİ½: 3.741,53 İ½
Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
İ½ 447.000,-

Schelkmann Immobilien

Andreasstraİ½e 7 İ½ 99084 Erfurt İ½ Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02
Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 İ½ info@schelkmann.de İ½ schelkmann.life

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlshausen
- > 6 Zimmer
- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 153

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99310 Arnstadt/ Marlshausen, Am Hopfenberg 15
Baujahr	1995
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	119,47 m ²
Nutzfläche (ca.)	127,02 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	629 m ²
Kaufpreis	447.000,- €
Kaufpreis pro m ²	3.741,53 €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	6.00
Garage / Stellplatz	Anzahl 6
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	153,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2031-05-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1995
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Küche	offene Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas, Holz und Hackschnitzel
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

zeitnaher Bezug möglich

Provision für Käufer

2,975 % inkl. MwSt

> Einfamilienhaus

> Arnstadt/ Marlshausen

> 6 Zimmer

> 119,47 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 153

Objektbeschreibung:

Mit diesem 1995 erbauten Einfamilienhaus haben wir wieder ein Traumhaus für Sie im Angebot! Das Haus überzeugt durch seine klassische Zimmeraufteilung in modernen Design und seine Größe, die es auf dem ersten Blick nicht preis gibt.

Natürlich verteilen sich 6 Zimmer, zwei Bäder, Gäste- WC, Küche und zusätzliche Lager- und Hobbyräume nicht nur auf 119,47 m² Wohnfläche, sondern befinden sich zum Teil auch im wohnlich ausgebauten Kellergeschoss. Das Schöne der Holz- Fertighaus steht auf einem sehr schönen Grundstück und ist mit einem gepflegten Garten rund um die große Terrasse umgeben. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Garagen, mehrere PKW- Stellplätze & ein Wohnmobilstellplatz, zwei Geräteschuppen und ein kleiner Pool - und trotzdem ist genug Platz für viel Grün.

Das Wärme- Gewinn- Haus nutzt eine Frischluft- Wärme- Gewinnanlage als Grundheizung, die durch eine Gasheizung ergänzt wird.

Das Einfamilienhaus überzeugt einerseits durch seine perfekt ruhige Lage im beschaulichen Arnstädter Ortsteil Marlshausen, als auch für seine ideale Verkehrsanbindung - keine halbe Stunde benötigen Sie mit dem Auto in die Erfurter Innenstadt. Mit der Erfurter Bahn sind Sie sogar noch ein paar Minuten schneller. Die Fahrzeit der Bahn zum Arnstädter Hauptbahnhof ist mit 5 min sogar unschlagbar. Der perfekte Ort für eine kleine Familie- mit Kindergarten und Grundschule direkt im Ort.

Das Gebäude wird für einen Kaufpreis von 447.000,00 EUR angeboten. Im diesem Preis inklusive sind sowohl die perfekt eingepasste, moderne Einbaüküche mit Markeneinbaugeräten, der kleine Pool, die Sauna im Kellergeschoss als auch die Geräteschuppen und Garagen.

Eine Nachweisprovision in Höhe von 2,975 % (inkl. 19 % 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 Website [schelkmann.life](https://www.schelkmann.life)

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause empfängt Sie mit einem klassischen, hell gefliesten Hausflur. Gleich zur Linken befindet sich der Eingang zur Küche. Die Tageslichtküche ist mit einer perfekt eingepassten modernen Einbaüküche mit Markengeräten ausgestattet und führt direkt zum Wohnbereich in Ihrem großen Wohn- und Esszimmer.

Das verleimte Echtholzparkett sorgt für eine wohlige Gemütlichkeit. Perfekt harmonisieren hier traditionelle Formen, wie zB. der Kamin zur Rechten mit aktuellen Komponenten, wie der zeitgemäßen TV-

Rückwand, der Spanndecke im klassischen Chic und der modernen Belüftungstechnik, die für ein ausgezeichnetes Raumklima sorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf Ihre große Terrasse mit Ihrer Grillecke und dem kleinen Kamin zu Ihrer Linken. Hier können Sie den Tag auch bei Regen ausklingen lassen- die elektrische Terrassenüberdachung sowie die Seitenwand sind sturmfest und regenabweisend. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein kleines Schlafzimmer und ein Gäste- WC.

In der oberen Etage sind die anderen drei Schlafzimmer und das große Tageslichtbad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. Zwei der Räume führen auf einen großen Balkon. Im OG sind die Räume mit Laminat ausgelegt. Die großen Fenster im Haus sind durch elektrische Rollläden gesichert.

Im Kellergeschoss können Sie in aller Ruhe in Ihrem großen Arbeitszimmer im Homeoffice arbeiten. Hier befindet sich auch das zweite Bad mit Wellnessdusche, eine Hauswirtschaftsraum, der Hobbyraum mit Sauna, eine Lager und der Heizungskeller. Von hier aus gelangen Sie in eine der drei Garagen, die zZ als Werkstatt genutzt wird. Die Garagenzufahrt neben dem Haus ist durch ein elektrisches Tor abgesichert. Aber auch weitere Fahrzeuge und Ihr Wohnmobil finden auf dem Grundstück bequem Platz. Die Gartenfläche hat eine angenehme und pflegeleichte Größe.

Im Sommer können Sie in Ihrem kleinen Pool Abkühlung finden und im Winter lassen Sie den Abend in Ihrer Sauna abklingen, bevor Sie es sich vor Ihrem Kamin gemütlich machen.

Lagebeschreibung:

Die Bachstadt Arnstadt ist der älteste Ort Thüringens. Sie überzeugt nicht nur durch ihre charmante Altstadt und große Kulturlandschaft, sondern macht sich auch mehr und mehr als Wirtschaftsstandort einen Namen.

Nur 20 km von der Landeshauptstadt Erfurt entfernt, in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes Erfurter Kreuz wächst das Industriegebiet im Norden der Stadt stetig und beständig an.

Die Kreisstadt bietet ein harmonisches Wohnumfeld und ein großes kulturelles Angebot: zB. das Schlossmuseum im Neuen Palais mit der Puppenstadt Mon plaisir, der Tierpark Fasanerie, das Theater im Schlossgarten und das Bachhaus. Das Bach- Festival und das Kleinkunstfestival können in Haus und Hof ziehen jedes Jahr Gäste aus nah und fern in ihren Bann.

Auch Naturverbundenen kommen hier nicht zu kurz- nicht ohne Grund gilt Arnstadt auch als Tor zum Thüringer Wald.

Der Stadtteil Marlshausen entwickelt sich mehr und mehr zu einem beliebten Wohngebiete- sowohl für die Arnstädter als auch, ob der guten Verkehrsanbindung, für die Erfurter. Die erst 2019 eingemeindete

> Einfamilienhaus

> 119,47 m² Wohnfläche

> Arnstadt/ Marlshausen

> Objektnummer: 153

> 6 Zimmer

Ortschaft hat alles, was man zum Leben braucht. Kindergarten & Grundschule sind im Ort und der nahe Autobahnanschluss ermöglicht problemlos Pendeln in die Landeshauptstadt (30 min).

Marlshausen hat direkt im Ortskern einen Bahnhof der Erfurter Bahn (5 min Fahrtzeit bis Arnstadt Hbf) und ist durch mehrere Buslinien gut angebunden. Für das leibliche Wohl ist hier auch gesorgt und die Freizeit kann im Reit- und Pensionsstall, auf dem Sportplatz & im nahen Verkehrsflughafen in Alkersleben mit Fallschirmspringen auch aktiv gestaltet werden.

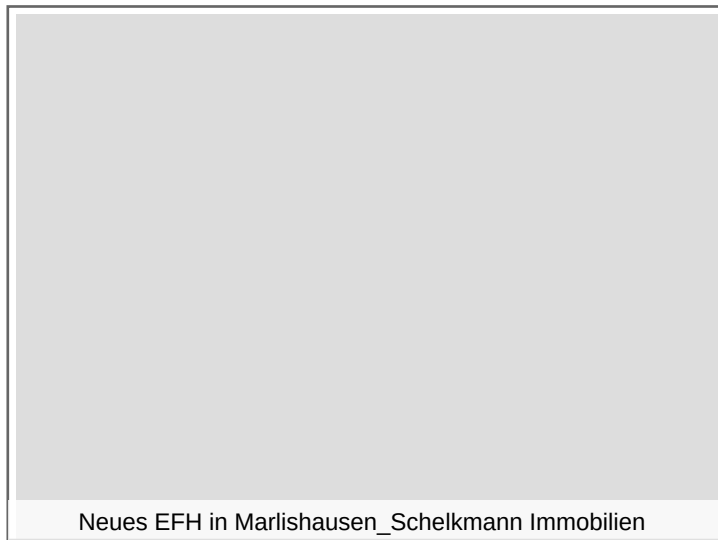
Abends in die Arnstädter oder Erfurter Innenstadt auf ein Weinchen oder in's Theater ist gar kein Problem- mit dem Zug gelangen Sie sicher und bequem wieder nach Hause.

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 ungehörlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > 6 Zimmer

- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 153

Giebelseite mit Balkon

Parkplätze für große und kleine Autos

Einfamilienhaus zum Kauf_Marlishausen

Wohnzimmer mit Kamin

Hausverkauf in Marlishausen

Großes Wohn- und Esszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > 6 Zimmer

> 119,47 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 153

Traditioneller Kamin im Wohnzimmer

Fensterfront Wohnzimmer

Wohnzimmer mit Spanndecke und TV- Rückwand

Offene Küche mit EBK

Essbereich mit angrenzender Küche

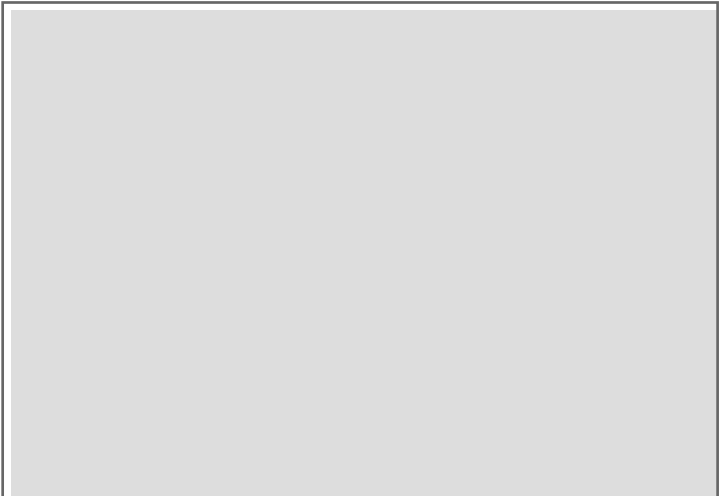
Flurtür in der Küche

Eckdaten

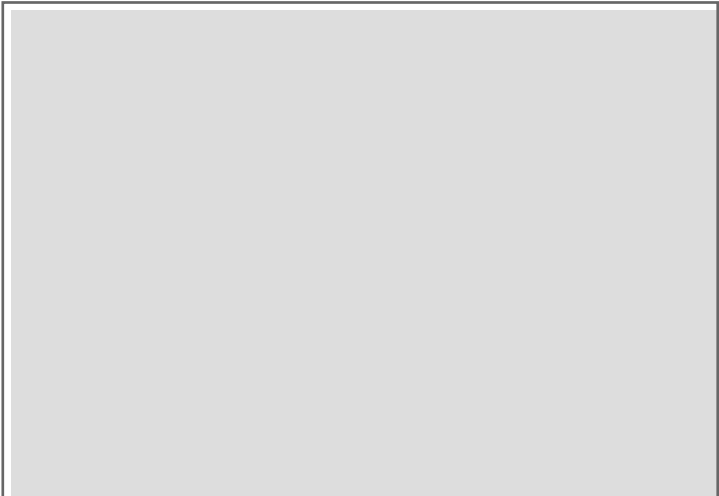
- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > 6 Zimmer

> 119,47 m² Wohnfläche

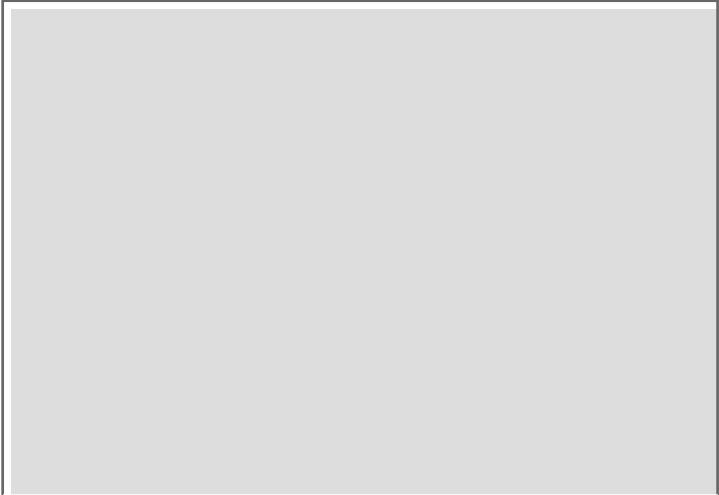
> Objektnummer: 153



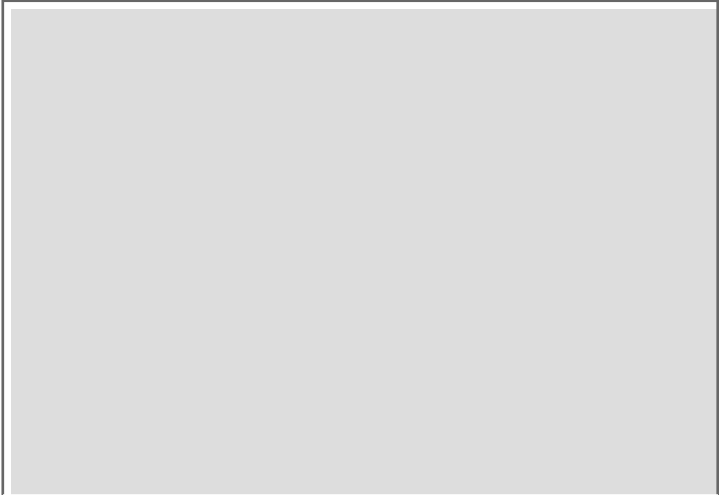
EBK inkl. hochwertiger Einbaugeräte



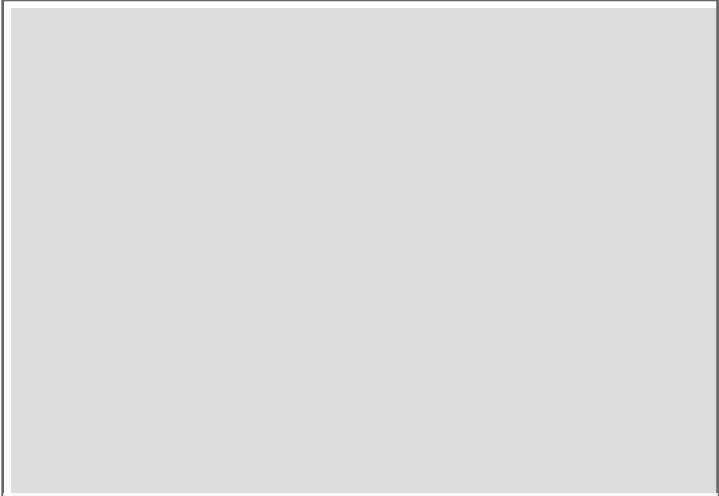
Hauseingang und Treppe



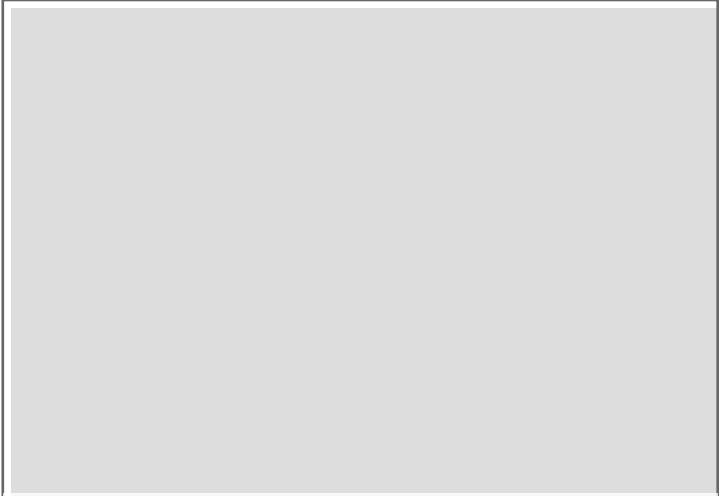
Blick von der Küche ins Wohnzimmer



Blick aus dem Gästezimmer



Flur im Erdgeschoss

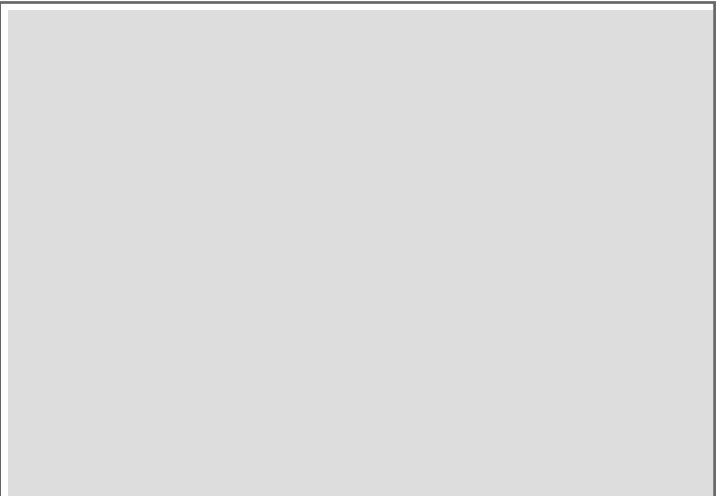


Gästezimmer im EG

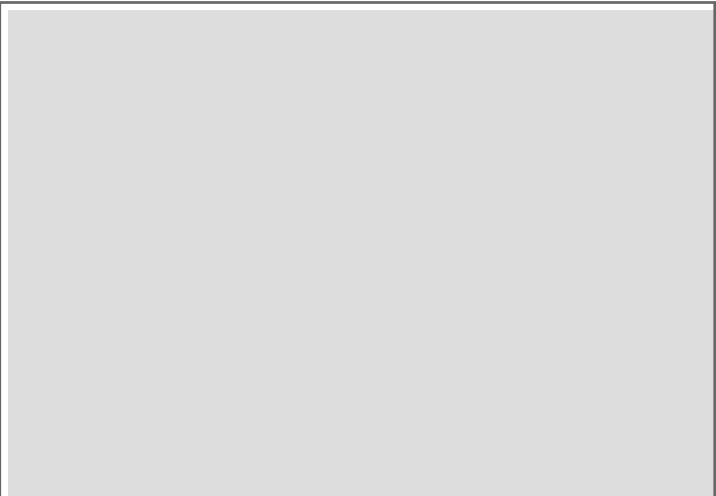
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > 6 Zimmer

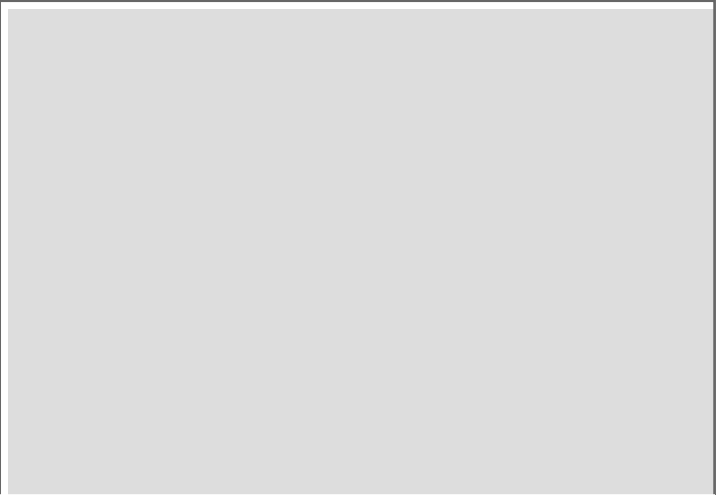
- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 153



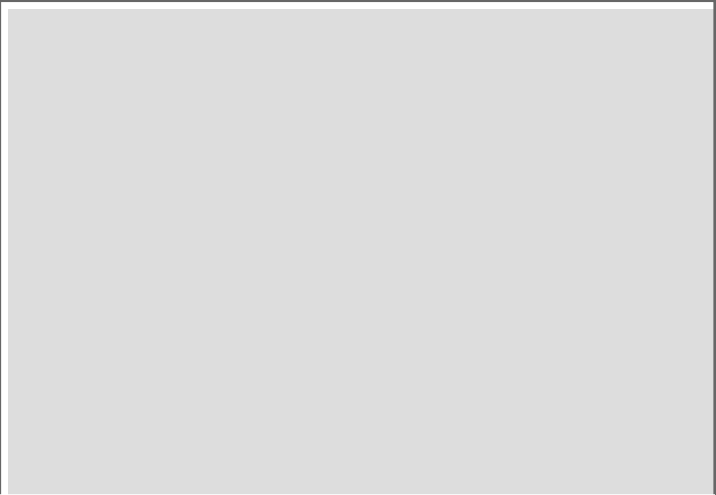
Holztreppe zum Obergeschoss



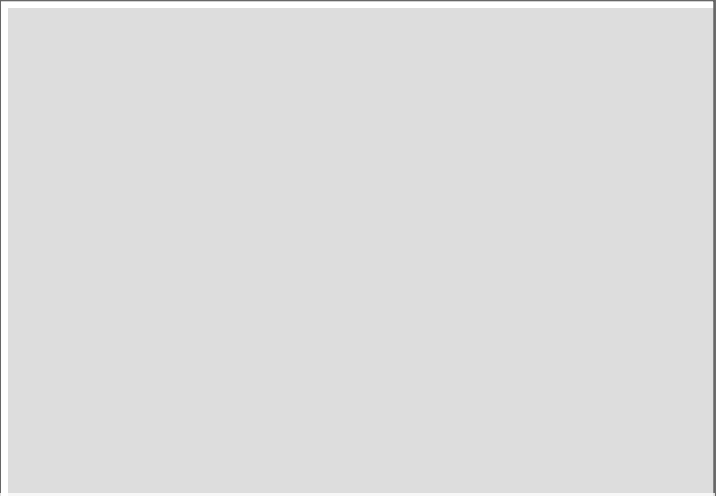
Blaues Schlafzimmer



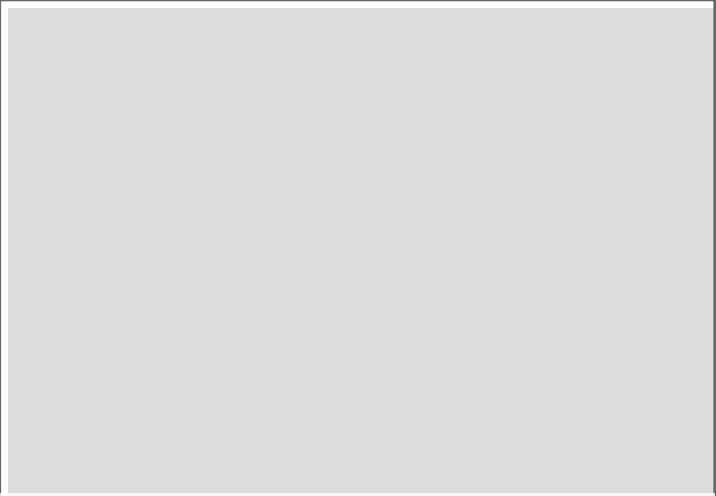
Schlafzimmer im maritimen Look



Großes Schlafzimmer



Kleines Schlafzimmer im OG



Terrassentüres Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > 6 Zimmer

- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 153

Terrassentür zum Balkon

Balkon mit Weitblick

Schlafzimmer mit Balkon

Balkon am Schlafzimmer

Gemütliches Schlafzimmer

Verlockender Ausblick

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 119,47 m² Wohnfläche

> Arnstadt/ Marlishausen

> Objektnummer: 153

> 6 Zimmer

Badezimmer mit Dusche & Badewanne

Badezimmer- modern und wohnlich

Moderne ebenerdige Dusche

Treppe zum Keller

Großer Waschtisch im Tageslichtbad

Großer Kellerraum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > 6 Zimmer

- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 153

Großer Büroraum im Keller

Modern ausgestattetes Duschbad

Ausgebautes Kellergeschoss

Wie in der Sauna- Regenschauerdusche

Duschbad im Keller

Blick in den Hauswirtschaftsraum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > 6 Zimmer

- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 153

Keller mit Abstellraum

Jeden Tag Sauna

Ihre Sauna im Keller

Sauna im Hobbyraum

Tischbuschend echt

Hauseingang mit Toreinfahrt

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > 6 Zimmer

- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 153

Einfahrt zu den Garagen

Im Hof zwischen den Garagen

Zusätzliche Garage und Geräteraum

Holzlager an der Grundstücksgrenze

Garagen am Haus mit Terrasse

Geräteschuppen im Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > 6 Zimmer

- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 153

Giebelseite mit Pool

Kleiner Pool im Garten

Pool und Wohnmobilstellplatz am Haus

Traumhaus mit Terrasse

Kleiner Pool bietet großes Badevergnügen

Terrasse mit Grillplatz

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > 6 Zimmer

- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 153

Terrasse mit Teilüberdachung

Elektrisches Terrassendach

Große Terrasse am Wohnzimmer

Phantastischer Fernblick von der Terrasse

Überdachter Essbereich mit Kamin

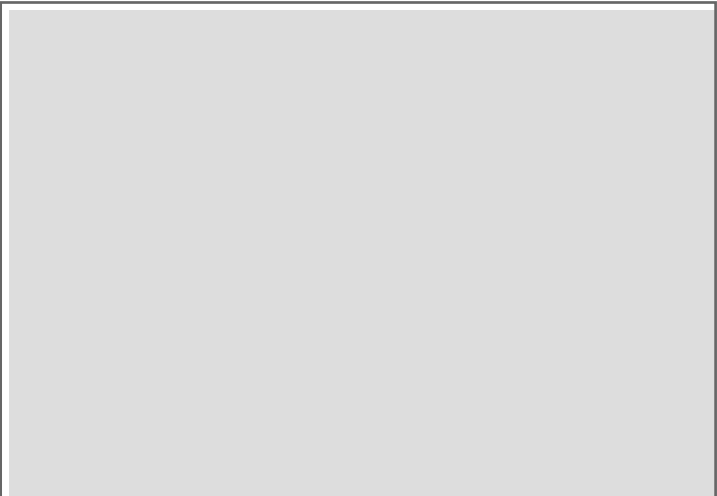
Terrasse im Grünen

Eckdaten

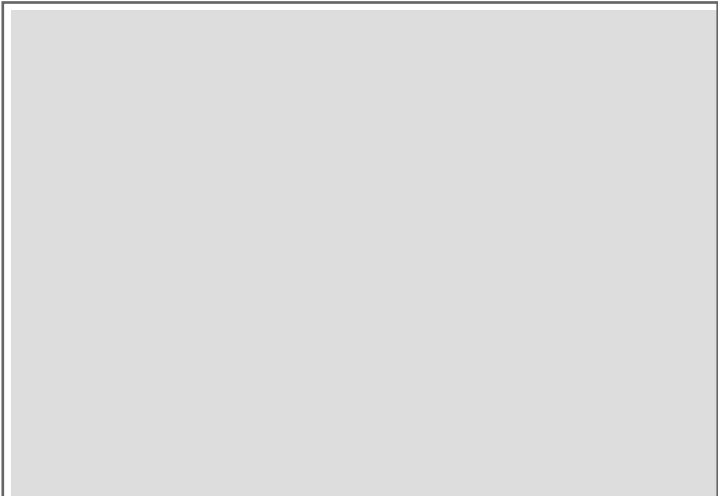
- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > 6 Zimmer

> 119,47 m² Wohnfläche

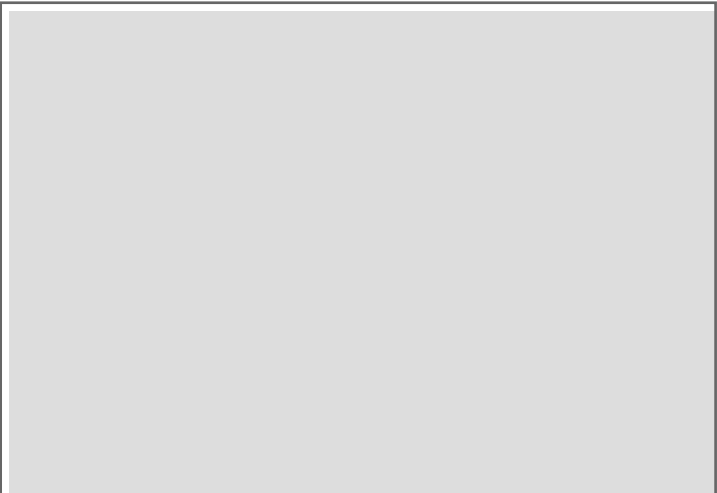
> Objektnummer: 153



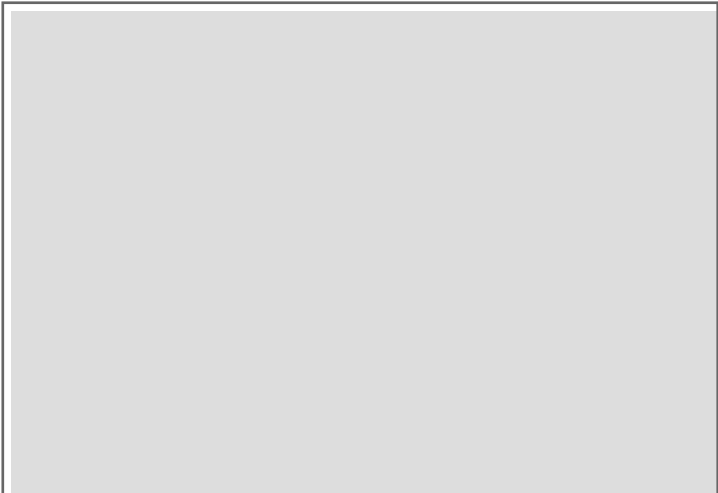
Perfekte Romantik



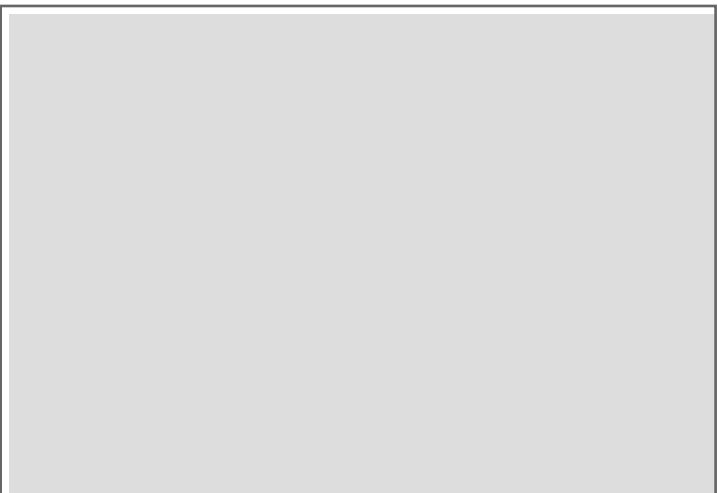
Haus mit gepflegtem Grundstück



Rasenfläche hinter der Terrasse



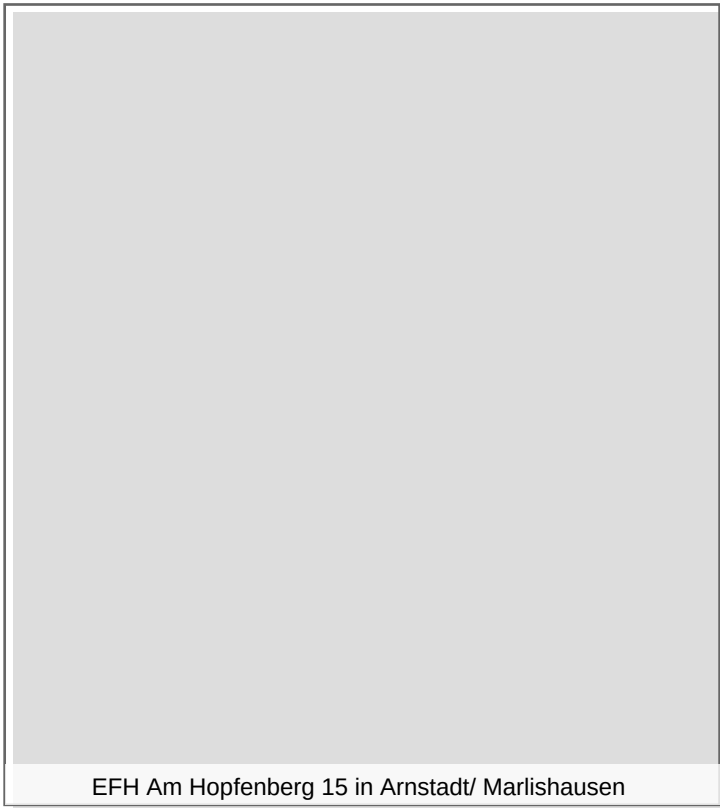
Leben im ruhigen Wohnviertel



Gartenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > Objektnummer: 153
- > 6 Zimmer



EFH Am Hopfenberg 15 in Arnstadt/ Marlishausen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > Objektnummer: 153
- > 6 Zimmer

Grundriss_EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > Objektnummer: 153
- > 6 Zimmer

Grundriss_DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 119,47 m² Wohnfläche
- > Arnstadt/ Marlishausen
- > Objektnummer: 153
- > 6 Zimmer

Grundriss_KG

> 119,47 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 153

```
prechpartner:
```

E-Mail: info@schelkmann.de

Stadtverwaltung Erfurt, Bfz 1/2rgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bfz 1/2rgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt