

EXPOSİ½

Bezugsbereite Erdgeschosswohnung mit Terrasse und kleinem Garten

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 99428 Weimar / Legefild
Baujahr: 1994
Zimmerzahl: 3
Wohnfl½che (ca.): 71,60 m½
Nutzfl½che (ca.): 5 m½
Kaufpreis pro m½: 2.080,42 ½
Hausgeld (ca.): 281,- ½
Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT
½ 149.000,-

Schelkmann Immobilien

Andreasstra½e 7 ½ 99084 Erfurt ½ Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02
Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 ½ info@schelkmann.de ½ schelkmann.life

- > Erdgeschosswohnung
- > Weimar / Legefild
- > 3 Zimmer
- > 71,60 m² Wohnfl²che
- > Objektnummer: 238

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99428 Weimar / Legefild, Waldallee 10
Baujahr	1994
Zimmerzahl	3
Wohnfl ² che (ca.)	71,60 m ²
Nutzfl ² che (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	149.000,- i ²
Kaufpreis pro m ²	2.080,42 i ²
Hausgeld (ca.)	281,- i ²
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energietri ² ger	GAS
Energieverbrauchskennwert	117,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gi ² ltig bis	2028-08-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch fi ² r Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebi ² udeart	Wohngebi ² ude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Ki ² che	Einbauki ² che
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja
Seniorengerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug m ² gl
Provision fi ² r Ki ² ufer	3 % inkl. MwSt.

> Erdgeschosswohnung

> Weimar / Legefild

> 3 Zimmer

> 71,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 238

Objektbeschreibung:

Im grünen Stadtteil Legefild befindet sich diese geschmackvoll modernisierte Erdgeschosswohnung mit Terrasse, eigenem Garten und moderner Einbauküche. Zu dieser Dreiraumwohnung gehören ebenfalls ein Kellerraum und ein PKW- Stellplatz am Haus.

Die Wohnung ist perfekt für Eigennutzer geeignet und kann von Ihnen direkt bezogen werden. Aber natürlich wäre sie auch als Renditeobjekt interessant. Natürlich suchen wir für Sie auch gern die ebenfalls perfekten Mieter zu einem für Sie angemessenen Mietzins!

Die Wohnung ist angenehm geschnitten und überzeugt sowohl durch Ausstattung als auch durch die perfekte Wohnlage im Grünen.

Die Wohnung wird für einen Kaufpreis in Höhe von: 149.000,00 EUR angeboten und versteht sich inkl. EBK. Das entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von 2.080,42 EUR.

Das Hausgeld beträgt 281,00 EUR im Monat inkl. 72,00 EUR Zuführung Instandhaltungsrücklage (umlagefähige Kosten 165,00 EUR/Monat).

(Gemäß aktueller Marktsituation in Weimar wäre z.B. eine Vermietung für z.B. 9,08 EUR/m² Kaltmiete mgl. - das entspricht inkl. Stellplatzmiete von 30,00 EUR einer Monatskaltmiete in Höhe von 680,00 EUR = Jahreskaltmiete in Höhe von 8.160,00 EUR. Traderrendite 5,48 %)

Eine Nachweisprovision in Höhe von 3 % (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 Website schelkmann.life

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause empfängt Sie in einem gepflegten Wohnhaus in angenehmer Wohnlage.

Die Erdgeschosswohnung wurde komplett modernisiert. Ein stilvoller Designvinylboden wurde im gesamten Wohnbereich verlegt und empfängt Sie bereits in Ihrem hellen und freundlichen Wohnungsflur.

Linkerhand befindet sich ein kleines Schlafzimmer, dass sich perfekt als Kinder- oder Gästezimmer eignet. Gleich daneben befindet sich das komplett modernisierte Tageslichtbad mit Badewanne. Die großzügigen Fliesen sind stilvoll und elegant. Ebenfalls zu dieser Hausseite liegt auch die kleine Tageslichtküche, die wiederum mit einer modernen Einbauküche ausgestattet wurde, die natürlich zur Ausstattung gehört.

Gegenüber zur Rechten befindet sich das große Schlafzimmer zur Gartenseite. Zentraler Mittelpunkt der Wohnung ist natürlich das große

Wohn- und Esszimmer mit anschließender Terrasse. Von Ihrer Terrasse aus gelangen Sie direkt in Ihren kleinen persönlichen Gartenbereich, der durch eine Hecke von neugierigen Blicken geschützt ist.

Zur Wohnung gehört natürlich ein Kellerraum und ein PKW- Stellplatz vor dem Haus. Ein Waschmaschinenraum und ein Trockenraum stehen Ihnen im Keller ebenfalls zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einer einerseits perfekt ruhigen und grünen Wohnumgebung, bietet in Laufnähe aber alles, was man zum Leben braucht und ist außerdem sehr gut auch mit dem Nahverkehr an die Weimarer Innenstadt angeschlossen.

Lagebeschreibung:

Weimar, die Kulturstadt Europas ist weltweit bekannt- einerseits für die Weimarer Klassik (Goethe, Schiller, Herder und Wieland), Komponisten wie Franz Liszt oder den Philosophen Friedrich Nietzsche - um nur einige zu nennen, als auch für die UNESCO Welterbestätten "Bauhaus in Weimar und Dessau" und "Klassisches Weimar". Selbst der Kulturverdrossene kann sich nicht der Schönheit der Parks, Gärten und Schlösser in und um Weimar verschließen! Weimarer Museen, die Anna Amalia Bibliothek oder das Deutsche Nationaltheater laden zum Besuchen ein. Natürlich kommen auch Feste und Feiern nicht zu kurz wie zB der weitbekannte Weimarer Zwiebelmarkt.

Die renommierte Universitätsstadt liegt verkehrsgünstig in der Mitte des Thüringer Beckens und ist zentral an das Autobahnnetz angeschlossen. Über 65.000 Einwohner hat die viertgrößte Stadt Thüringens und trägt immer wieder Besucher ihrem Charme und ziehen in die fröhliche Residenzstadt.

Weimar-Legefild wurde im Jahre 1994 eingemeindet. Dabei hat es sich einerseits seinen ländlichen Charme erhalten, konnte aber auch andererseits durch eine harmonische Gebietsbebauung zu einem beliebter Ortsteil Weimars heranwachsen.

Dieser südlichste Stadtteil liegt verkehrsgünstig in Autobahnnähe ohne von dieser beeinträchtigt zu werden und ist auch sehr gut mit dem Bus und der Erfurter Bahn zu erreichen.

Ein angenehmes Wohnumfeld mit langjährigen zufriedenen Bewohner, umgeben von verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen, dass Wertbeständigkeit auch in der Zukunft erwarten lässt.

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.

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 71,60 m² Wohnfläche

> Weimar / Legefild

> Objektnummer: 238

> 3 Zimmer

Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhänge oder sonstige graphische Darstellungen aus diesem Exposi¹/₂ für gewerbliche Zwecke oder in ungebührlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbü¹/₂ros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:

Bezugsbereite Wohnung

Wohnzimmer mit Terrasse

Wohnzimmer

Tageslichtküche mit EBK

Großes Wohn- und Esszimmer

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Weimar / Legefild

> 3 Zimmer

> 71,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 238

Bezugsbereite Erdgeschosswohnung

Flur mit Eingangstür

Terrasse und Garten

Blick ins Wohnzimmer

Der eigene kleine Garten

Großes Schlafzimmer

Eckdaten

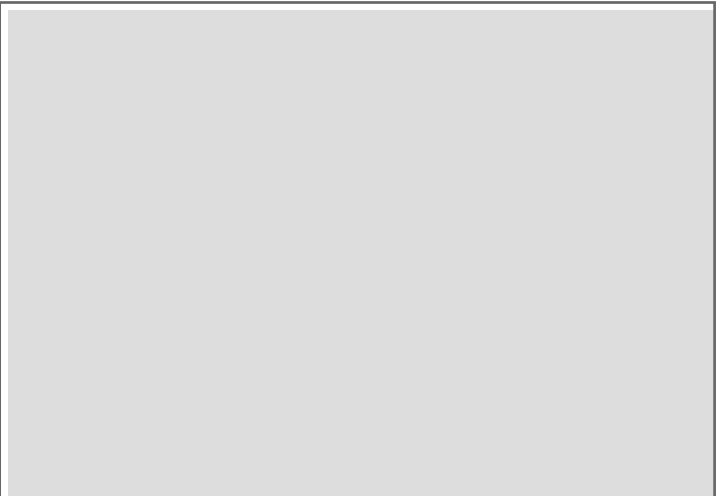
> Erdgeschosswohnung

> Weimar / Legefeld

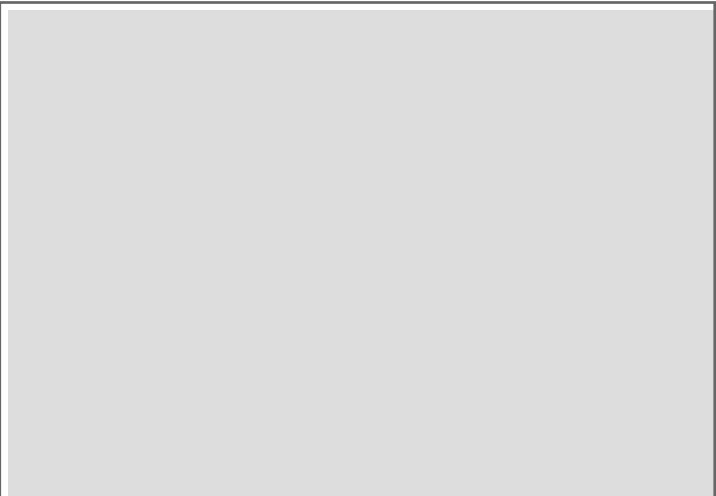
> 3 Zimmer

> 71,60 m² Wohnfläche

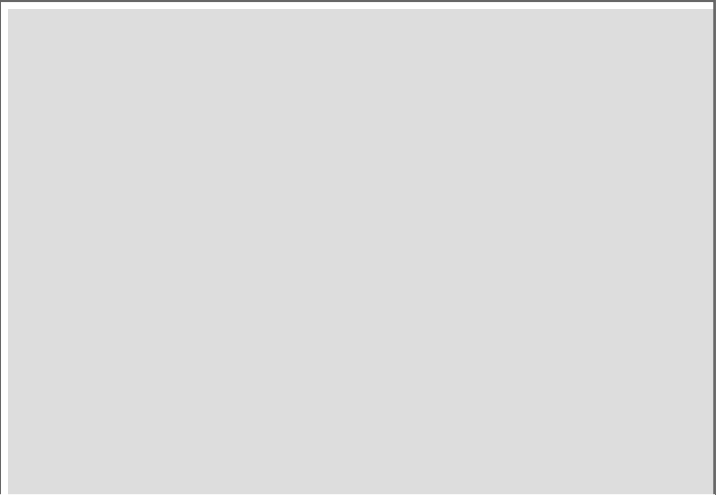
> Objektnummer: 238



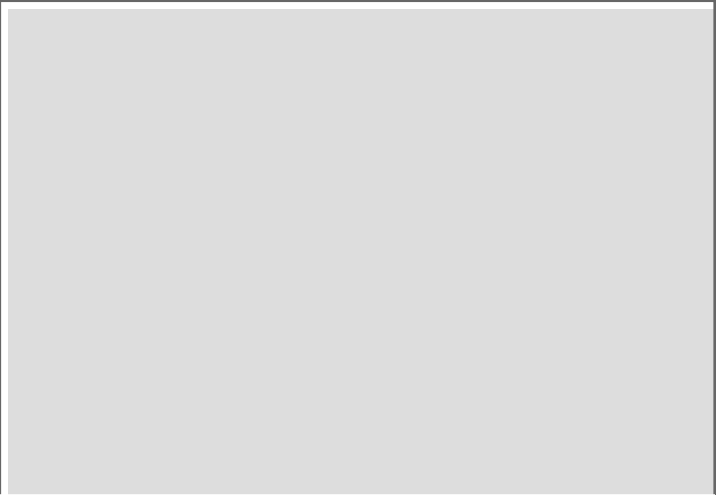
Blick vom Schlafzimmer in die Küche



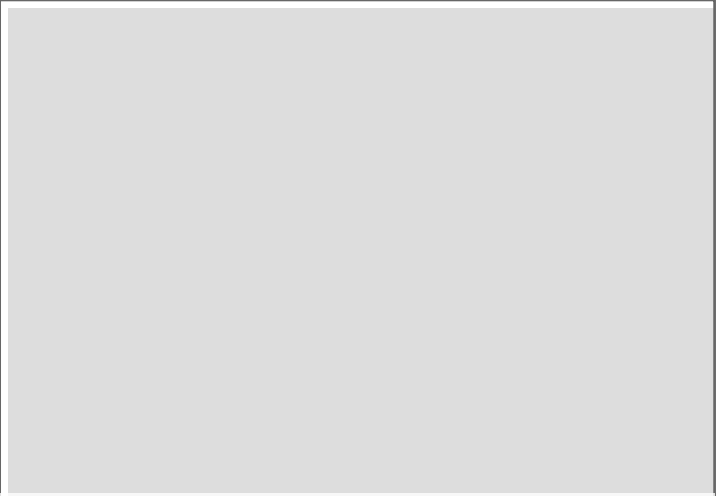
Tageslichtküche mit EBK-2



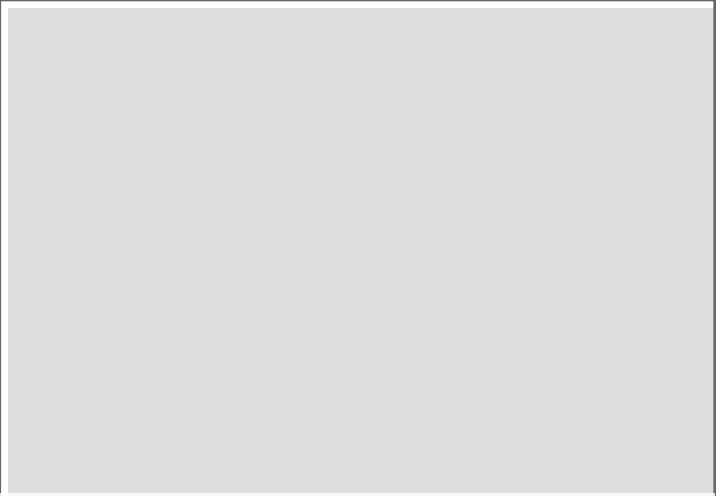
Blick von der Küche in das Schlafzimmer



Modernes Badezimmer



Moderne Einbauküche



Tageslichtbad

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Weimar / Legefeld

> 3 Zimmer

> 71,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 238

Kleines Schlafzimmer

Wohnungseingang

Hausflur

Waschmaschinenraum

Hauseingang

Kellergang

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Weimar / Legefeld
- > 3 Zimmer

- > 71,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 238

Eingangsbereich des Hauses

Ihr Garten- perfekt versteckt

Eingangsbereich im Sonnenschein

Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten

Traumhafte Gartenwohnung

Gepflegte Wohnanlage

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Weimar / Legefild

> 3 Zimmer

> 71,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 238

Wohnungskauf Weimar

Wohnungskauf für Eigennutzer

Erdgeschosswohnung mit Terrasse + Garten

Wohnhaus in der Waldallee

Wohnungskauf in Weimar

Eigentumswohnung zum Kauf_Weimar

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 71,60 m² Wohnfläche

> Weimar / Legefeld

> Objektnummer: 238

> 3 Zimmer

Waldallee 10 in Weimar

Waldallee 10, 99438 Weimar /Legefeld

Waldallee in Weimar Legefeld

Energieskala

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Weimar / Legefild

> 3 Zimmer

> 71,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 238

Grundriss WE 3

> 71,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 238

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

Telefon: 004936124036202

Mobil: 00491714769991

E-Mail: info@schelkmann.de

Schelkmann Immobilien

Andreasstraiç^{1/2}e 7

99084 Erfurt

Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02

Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79

E-Mail: info@schelkmann.de

Internet: schelkmann.life

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Beate Schelkmann

Handelsregistereintrag: nicht vorhanden

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 283420598

Erlaubniserteilung nach § 34c der Gewerbeordnung durch:
Stadtverwaltung Erfurt, Bürgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Zuständige Aufsichtsbehörde inkl. Adresse:
Stadtverwaltung Erfurt, Bürgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufs Angelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen: