

EXPOSİ½

Bezugsbereite Etagenwohnung mit 2 Balkonen im Erfurter Blumenviertel

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99092 Erfurt
Baujahr: 1907
Zimmerzahl: 3
Wohnfl½che (ca.): 71,18 m½
Nutzfl½che (ca.): 5 m½
Kaufpreis pro m½: 2.895,91 ½
Hausgeld (ca.): 268,- ½
Etage: 2

VERKAUFT
½ 207.000,-

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

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer
- > 71,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 251

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99092 Erfurt, Nelkenstraße 8
Baujahr	1907
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	71,18 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	207.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.895,91 €
Hausgeld (ca.)	268,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	120,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 3 Zimmer

> 71,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 251

Objektbeschreibung:

Neu zum Verkauf steht eine traumhafte Jugendstilwohnung mit 2 Balkonen im Erfurter Blumenviertel- in Laufnische zum Petersberg, dem Andreasviertel und zum Domplatz mit Mariendom und Severikirche. Außerdem in Laufnische ist die Erfurter Universität und das Helios-Klinikum. Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten (Zwei Supermärkte, eine Apotheke, einer der beliebtesten Erfurter Bäckerei), Schulen, Kitas und Restaurants befinden sich ebenfalls direkt in der Andreasvorstadt rund um Ihr neues Zuhause!

Die Wohnung wurde für Sie neu geweißt & der Parkettboden aufgearbeitet. Die Einbauküche kann optional (kostenfrei) mit übernommen werden. Die Wohnung ist bezugsbereit und eignet sich sowohl für Eigennutzer, als auch für Kaufinteressenten, die eine geschmackvolle Renditewohnung suchen.

Die 71,18 m² große Dreiraumwohnung mit 2 Balkonen befindet sich in der 2. Etage eines 1907/08 im Jugendstil erbauten Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten. Dieses steht in der ruhigen Nelkenstraße und wird traditionell von einem Vorgarten begrenzt.

Das Gebäude wurde 1999 von einem Erfurter Architekturbüro hochwertig und detailbewusst saniert und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haus wird professionell und trotzdem sehr preisgünstig verwaltet und das Instandhaltungskonto der Eigentümergemeinschaft ist angenehm gefüllt.

Die Wohnung wird für einen Kaufpreis in Höhe von: 207.000,00 EUR angeboten. Das entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von 2.895,91 EUR.

(Gemäß Erfurter Mietspiegel und aktueller Marktsituation wäre z.B. eine Vermietung für 9,40 EUR/m² Kaltmiete mgl. - das entspricht einer Jahreskaltmiete in Höhe von 8.062,92 EUR. Traderrendite 3,9 %)

Das Hausgeld beträgt 268,00 EUR im Monat inkl. 18,00 EUR Zufuhrung Instandhaltungsrücklage (umlagefähige Kosten 232,92 EUR/Monat).

Eine Nachweisprovision in Höhe von 3 % (inkl. MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

Sind Sie auf der Suche nach einer traditionellen Altbauwohnung im beliebten Erfurter Blumenviertel- dann haben Sie diese hier & jetzt gefunden!

Die schön geschnittene Dreiraumwohnung mit zwei Balkonen empfängt Sie im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Erfurter Nelkenstraße. Ein stilvoller Wohnungsflur heißt Sie Willkommen. Straßenseitig, aber in dieser ruhigen Seitenstraße natürlich trotzdem ruhig gelegen, befinden sich die beiden Schlafzimmer. Das große

Schlafzimmer überzeugt mit einer schönen Fensterfront. An das kleinere Schlafzimmer grenzt ein schmaler, traditioneller Balkon. Das innenliegende Wannenbad ist klassisch weiß gefliest und bietet auch Platz für Ihre Waschmaschine. Dank starren Oberlicht zur Küche haben Sie auch hier ein bisschen Sonnenlicht. Das Wohn- und Esszimmer mit anschließender Küche befindet sich gartenseitig. Ihr zweiter, größerer Balkon schließt sich dem Wohnzimmer an und bietet Ihnen einen schönen Draußen- Essbereich mit Blick ins Grüne.

Die hellsche Tageslichtküche hat ausreichend Platz für eine große Küchenzeile. Aktuell ist eine funktionstüchtige Einbauküche eingebaut, die gern mit übernommen werden kann oder auf Ihren Wunsch auch vor Besitzübergang ausgebaut. Die Einbauküche ist dabei nicht preisrelevant.

Die Wohnung wurde für Sie neu geweißt und der hochwertige Parkettboden wurde neu aufgearbeitet. Ihre Traumwohnung erwartet Sie also bereits einzugsbereit. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und der hintere Gartenbereich (Schaukel ;-)) kann gern mitgenutzt werden.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Website schelkmann.life

Lagebeschreibung:

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 Straßencafés reihen sich an Biergärten. Im Winter treffen sich die Menschen allabendlich auf einem der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Das Blumenviertel ist ein von jeher sehr begehrtes Wohnquartier im westlichen Teil der Andreasvorstadt, das sich zunehmender Beliebtheit erfreut.

Es liegt am Fuß des Petersberges und auch die Innenstadt ist bequem fußläufig zu erreichen. Natürlich ist das Viertel fest ins Nahverkehrsnetz der Stadt integriert und bietet auch eine schnelle Verkehrsanbindung ins Umland. Kleine alteingesessene Läden runden das Wohlfühlwohnen in unmittelbarer Altstadt ab.

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

> Etagenwohnung

> Erfurt

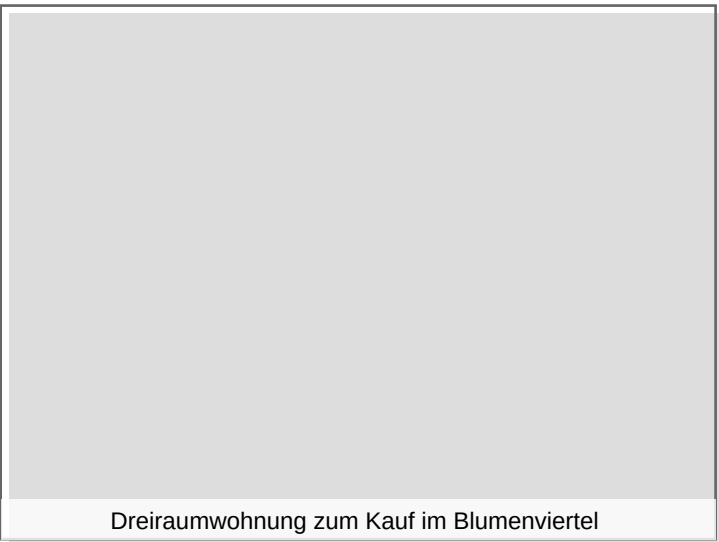
> 3 Zimmer

> 71,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 251

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:



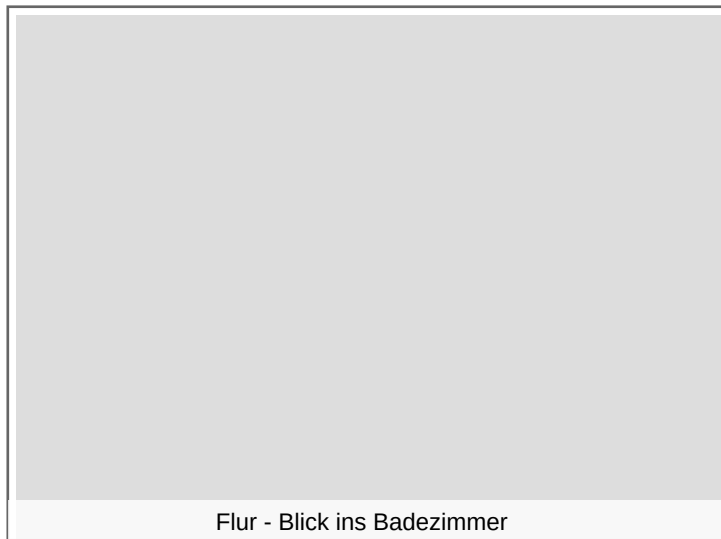
Dreiraumwohnung zum Kauf im Blumenviertel



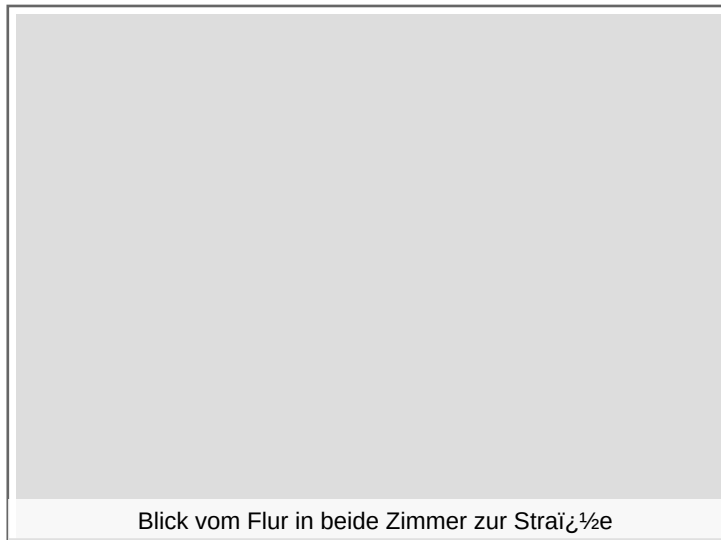
Schlafzimmer



Balkon am Esszimmer



Flur - Blick ins Badezimmer



Blick vom Flur in beide Zimmer zur Straße

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

- > 71,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 251

Balkont^{1/2}r zur Straß^{1/2}enseite

Schlafzimmer mit Balkon

Kleiner Balkon

Kleine Schlafzimmer

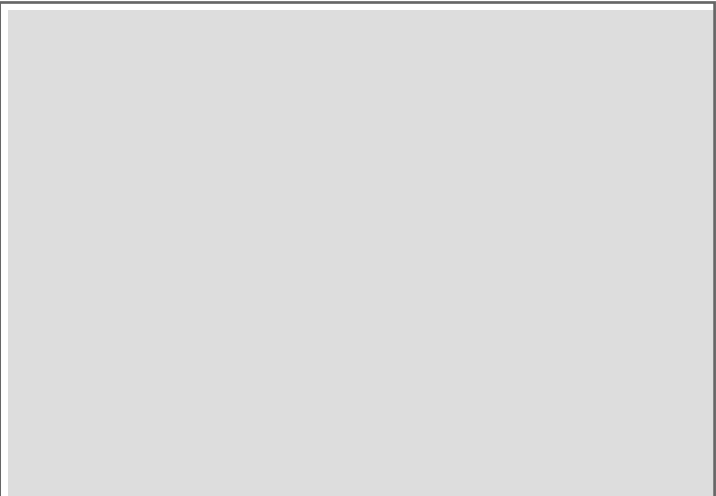
Schlafzimmert^{1/2}r

Traditioneller Balkon

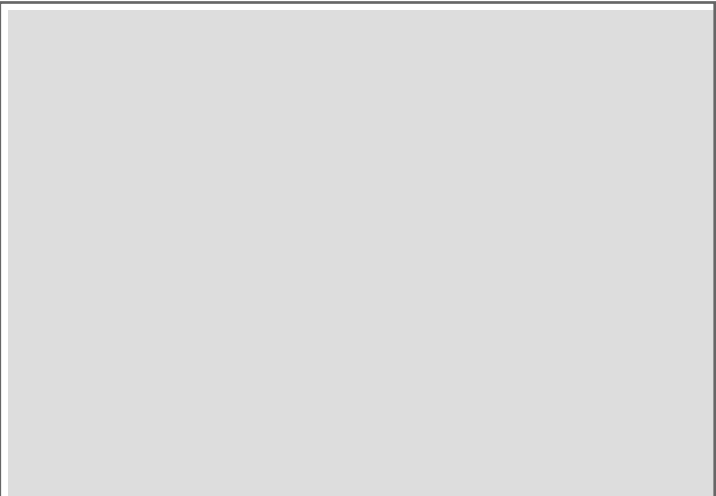
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

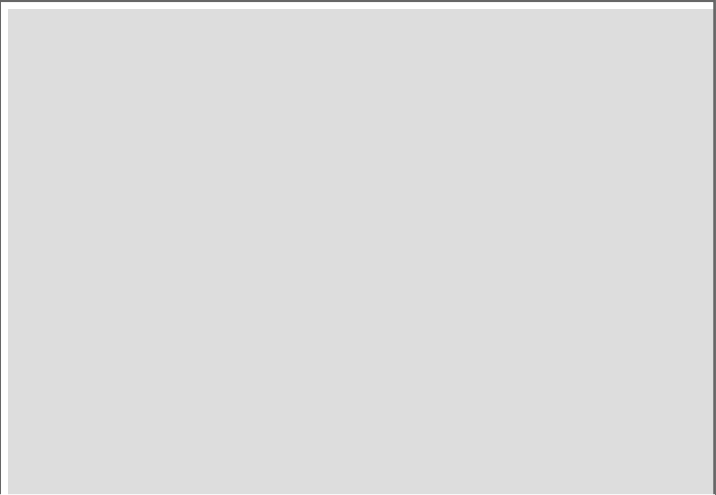
- > 71,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 251



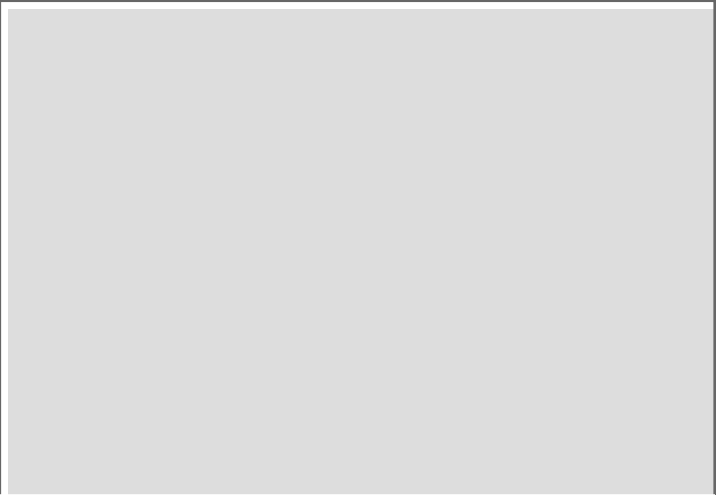
Wohnungsflur mit Eingangstür



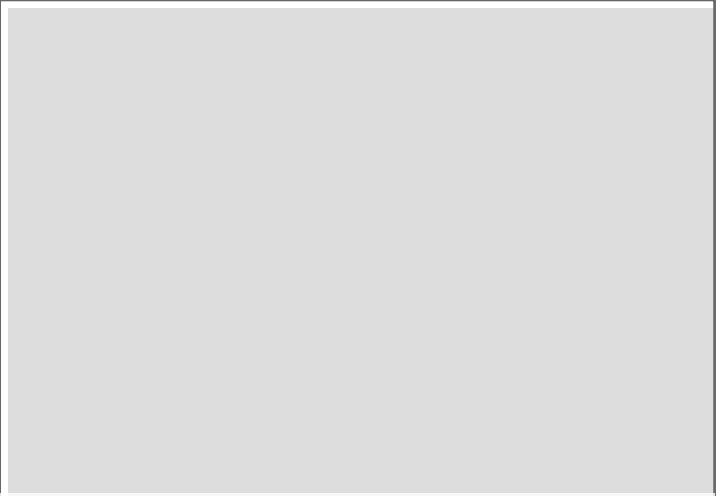
Blick aus dem Schlafzimmer



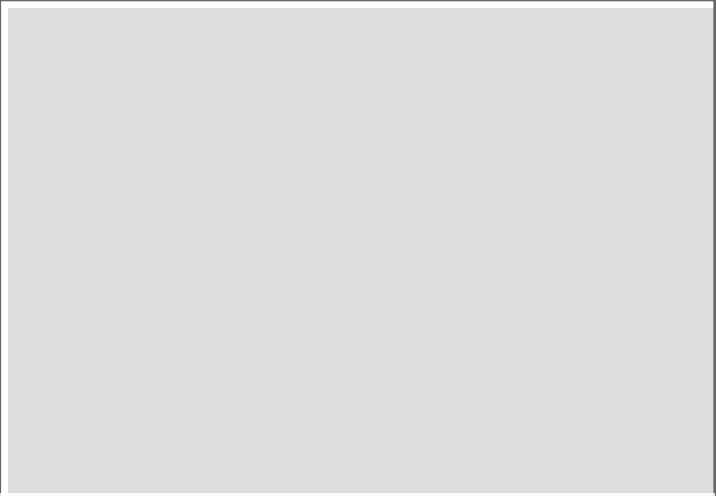
Schlafzimmerfenster



Großes Badezimmer



Blick aus dem Schlafzimmer in den Flur



Badezimmer mit Oberlicht

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 3 Zimmer

> 71,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 251

Badezimmer mit Badewanne

Wohnzimmer mit Balkon

Blick vom Wohnzimmer in die Küche

Großer Balkon zur Gartenseite

Wohnzimmer mit anschließender Küche

Balkon im Grünen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

- > 71,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 251

Küche mit oder ohne EBK

Traumwohnung in Erfurter Lieblingsviertel

Tageslichtküche

Treppenaufgang

Eigentumswohnung im Altbau

Traditionelles Treppenhaus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

- > 71,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 251

Typischer Altbaukeller

Garten hinter dem Haus

Vorgarten und Hauseingang

Wohnungskauf Erfurt Blumenstraße

Gartenansicht des Hauses

Nelkenstraße in Erfurt_Blumenviertel

Eckdaten

> Etagenwohnung

> 71,18 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 251

> 3 Zimmer

Energieskala

ETW Nelkenstraße 8 in 99092 Erfurt

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 3 Zimmer

> 71,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 251

Grundriss WE6 Nelkenstraße 8

> 71,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 251

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

Telefon: 004936124036202

Mobil: 00491714769991

E-Mail: info@schelkmann.de

Schelkmann Immobilien

Andreasstraße 1/2e 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, Bzgramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bzgrmeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

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

Ihre Notizen: