

EXPOSİ½

Bezugsbereite Zweiraumwohnung im Erfurter Borntalviertel

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 99084 Erfurt / Altstadt
Baujahr: 1927
Zimmerzahl: 2
Wohnfl½che (ca.): 47,64 m½
Nutzfl½che (ca.): 5 m½
Kaufpreis pro m½: 2.875,74 ½
Hausgeld (ca.): 132,01 ½
Anzahl Etagen: 4

VERKAUFT
½ 137.000,-

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

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt / Altstadt

> 2 Zimmer

> 47,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 283

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	99084 Erfurt / Altstadt, Borntalweg 7
Baujahr	1927
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	47,64 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	137.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.875,74 €
Hausgeld (ca.)	132,01 €
Anzahl Etagen	4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	83,53 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-07-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudetyp	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Neu zum Verkauf steht eine niedliche, bezugsbereite Zweiraumwohnung im beliebten Erfurter Borntalviertel - 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 & ist mit einer einfachen Einbauküche ausgestattet. Die Wohnung ist bezugsbereit und eignet sich sowohl für Eigennutzer, als auch für Kaufinteressenten, die eine kleine Renditewohnung in angenehmer Wohnlage suchen.

Die 47,64 m² große Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1927 erbauten Mehrfamilienhauses im Borntalweg.

Die Wohnung wird für einen Kaufpreis in Höhe von: 137.000,00 EUR angeboten. Das entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von 2.875,74 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 5.373,84 EUR. Traderrendite 3,92 %; bei einer möblierten Vermietung wären natürlich deutlich höhere Mieteinnahmen möglich)

Das Hausgeld beträgt 132,01 EUR im Monat inkl. 35,73 EUR Zuführung Instandhaltungsrücklage (umlagefähige Kosten 64,29 EUR/Monat und nicht umlagefähige Kosten 31,99 EUR). Dabei ist natürlich zu beachten, dass die Wohnung mit einer eigenen Gasanlagenheizung beheizt wird und Gas separat abgerechnet wird.

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

Ausstattung:

Die bezaubernde kleine Wohnung empfängt Sie mit einem leicht verwinkelten Flur. Zur Rechten befindet sich das gemütliche Wohnzimmer - der einzige zur Straßenseite gelegene Raum der Wohnung. Mittig mit Fenster zum Garten liegt Ihr neues Schlafzimmer - auch dieses mit einer angenehmen Zimmergröße. Das kleine Tageslichtbad gleich daneben ist chic modernisiert und mit einer Dusche ausgestattet.

Zur Linken befindet sich Ihre Küche, die mit einer einfachen Einbauküche ausgestattet ist. Die Tageslichtküche bietet auch Platz für eine nette Essecke. Alternativ dazu können Sie hier Ihre Waschmaschine anschließen, für diese ist aber auch im Waschkeller ein Platz vorgesehen. In der Tageslichtküche befindet sich auch Ihre Gasanlagenheizung. Sie haben auf diese Weise den größten Vorteil, dass Sie ausschließlich Ihren eigenen Gasverbrauch bezahlen müssen.

> Dachgeschosswohnung

> 47,64 m² Wohnfläche

> Erfurt / Altstadt

> Objektnummer: 283

> 2 Zimmer

Die Wohnung ist neu geweißt und mit einem gepflegten, aber schon etwas älterem Laminatboden ausgelegt. Nur die Bodenleisten wurden leider gerade entfernt und müssen erneuert werden, wenn Sie diesen Fußbodenbelag beibehalten möchten.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und der schöne große Gartenbereich kann von Ihnen natürlich mitgenutzt werden.

Die Wohnung liegt ideal- in einer ruhigen Anwohnerstraße und gleich gegenüber einer modernen Wohnanlage mit Parkhaus. Parkplätze sind daher in der Umgebung ausreichend vorhanden.

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 schönste Stadt Italiens - das Leben pulsiert in allen Straßen und Hinterhöfen der Innenstadt und Straßencafés reihen sich an Biergärten. Im Winter treffen sich die Menschen abends auf einem der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Das Bornthalviertel ist einer der schönsten Bereiche der Andreasvorstadt und ein traditionell beliebtes Wohnquartier mit alteingesessenen Läden zB.: Bäckereien, Fleischern und Restaurants, die für das Wohl der Anwohner sorgen.

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.

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 ungehöriger Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet

oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:



Eckdaten

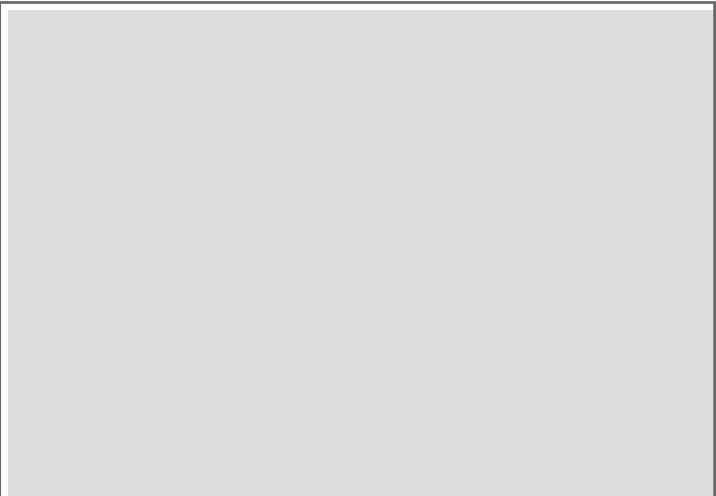
> Dachgeschosswohnung

> 47,64 m² Wohnfläche

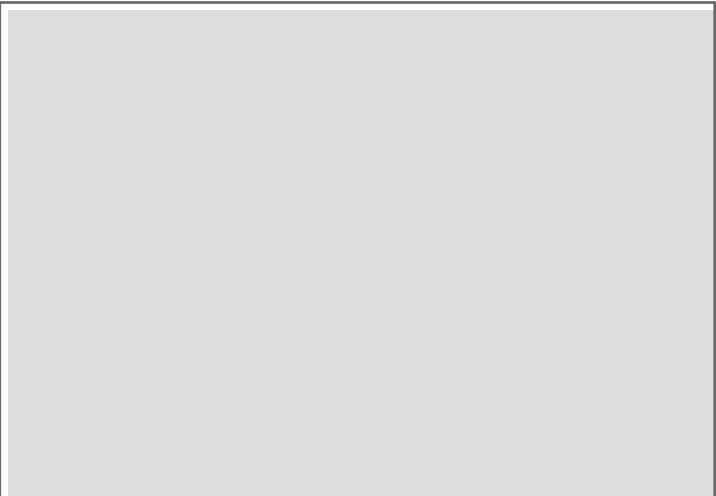
> Erfurt / Altstadt

> Objektnummer: 283

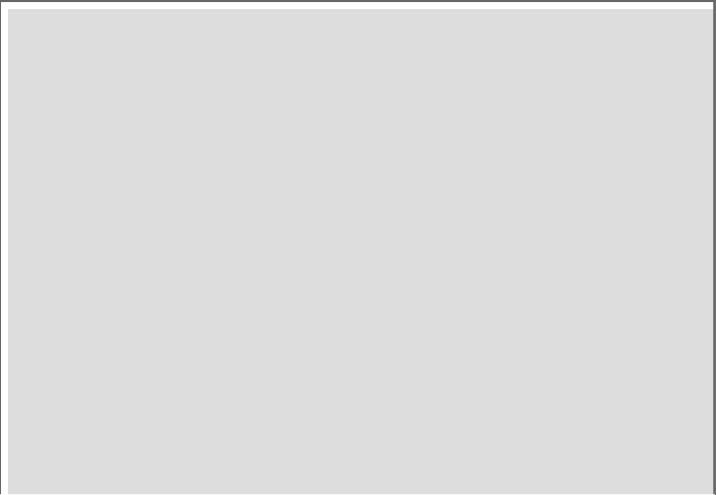
> 2 Zimmer



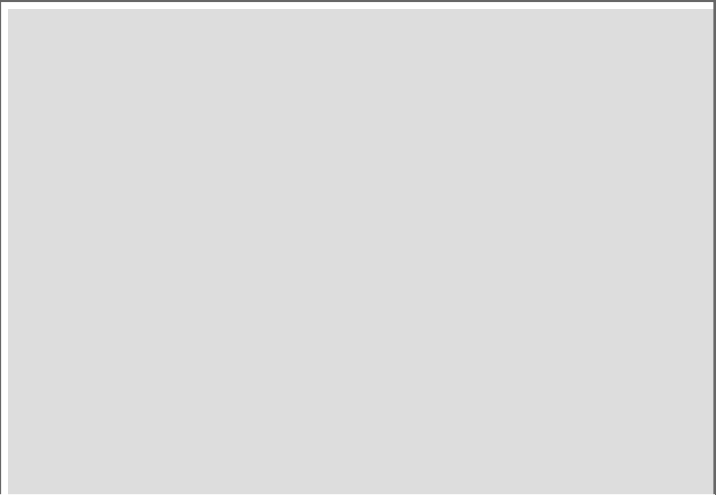
Gartenansicht



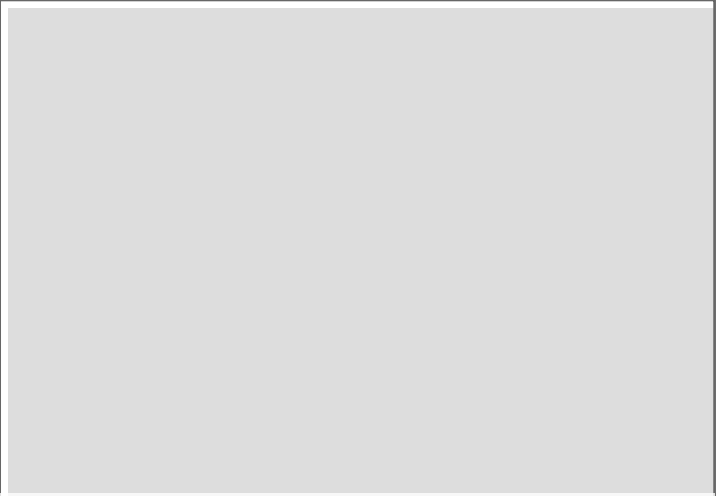
Eingang Wohnzimmer



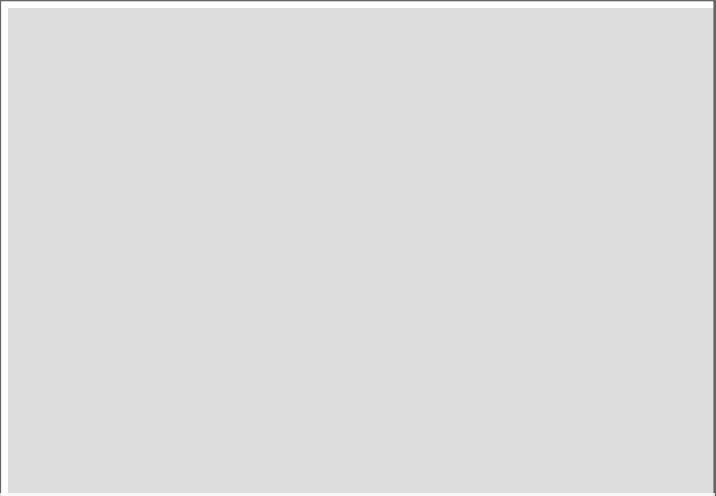
Flur zimmerseitig



Wohnzimmer



Wohnungsflur



Wohnzimmerfenster

Eckdaten

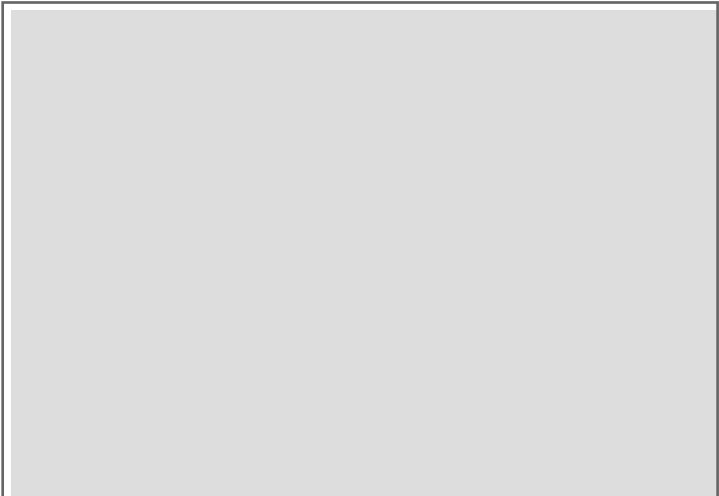
> Dachgeschosswohnung

> 47,64 m² Wohnfläche

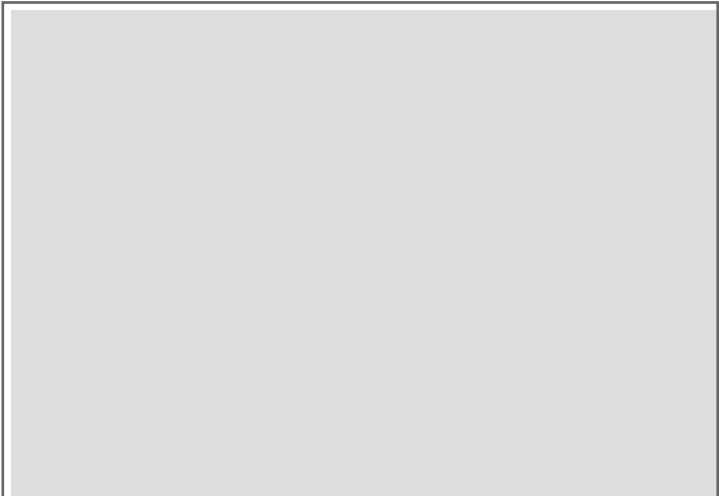
> Erfurt / Altstadt

> Objektnummer: 283

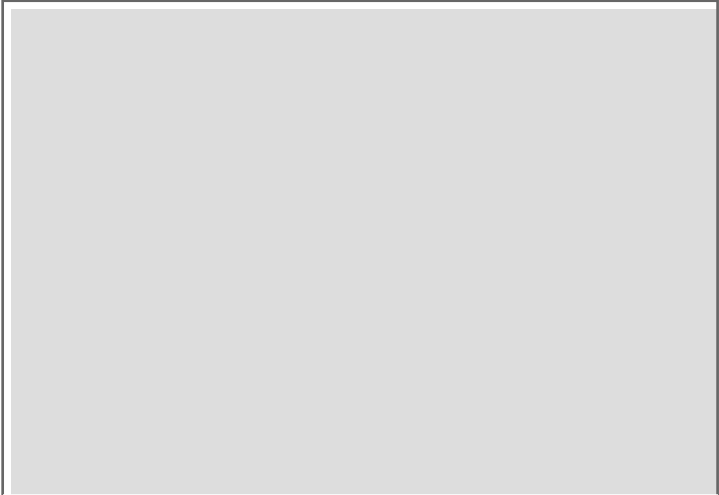
> 2 Zimmer



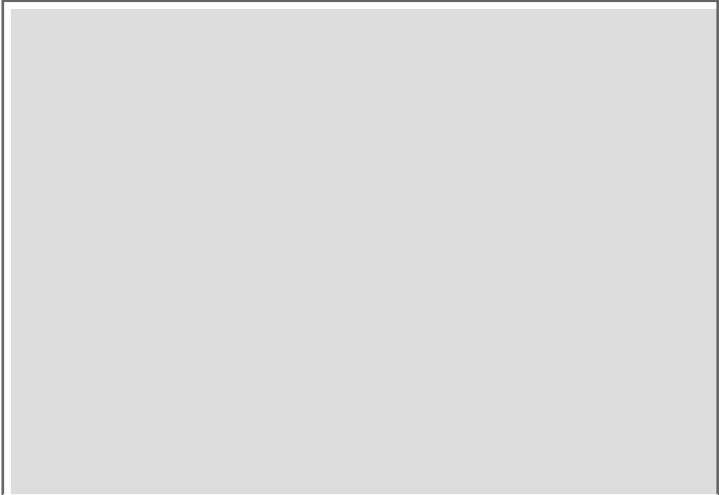
Schlafzimmerfenster



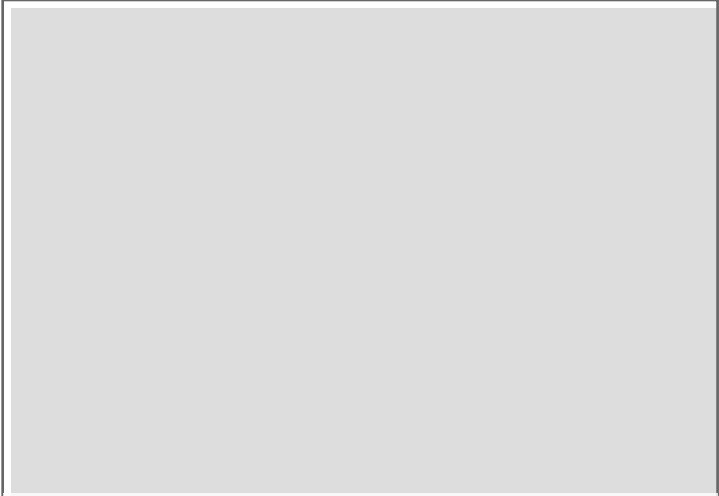
Tageslichtküche mit Einbauküche



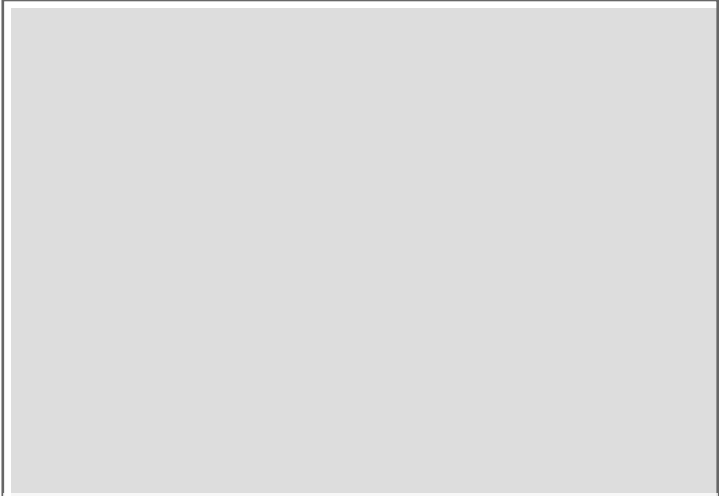
Schlafzimmertür



Küche mit Ihrer Etagenheizung



Blick aus dem Wohnzimmer



Küchenfenster

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 47,64 m² Wohnfläche

> Erfurt / Altstadt

> Objektnummer: 283

> 2 Zimmer

Essecke in der Küche

Treppenhaus

Tageslichtbad mit Dusche

Treppenabsatz

Waschbecken im Badezimmer

Altbaukeller

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 47,64 m² Wohnfläche

> Erfurt / Altstadt

> Objektnummer: 283

> 2 Zimmer

Waschmaschinenraum im Keller

Eckhaus Borntalweg

Gartenbereich

Wohnung im Borntal

Dachgeschosswohnung zur Gartenseite

ETW Borntalweg

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 47,64 m² Wohnfläche

> Erfurt / Altstadt

> Objektnummer: 283

> 2 Zimmer

Dachgeschosswohnung im Borntalviertel

Erfurter Borntal

Borntalviertel im Sonnenschein

Erfurt Borntalviertel

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 47,64 m² Wohnfläche

> Erfurt / Altstadt

> Objektnummer: 283

> 2 Zimmer



Grundriss

> 47,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 283

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

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, Bürgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

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

Ihre Notizen: