

EXPOSİ½

Bezugsbereite Zweiraumwohnung mit Balkon im 1.OG in Erfurt Niedernissa

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99099 Erfurt/ Niedernissa
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 2
Wohnfl½che (ca.): 63,94 m½
Nutzfl½che (ca.): 5 m½
Kaufpreis pro m½: 2.564,90 ½
Hausgeld (ca.): 276,66 ½
Etage: 1

VERKAUFT
½ 164.000,-

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/ Niedernissa
- > 2 Zimmer
- > 63,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 242

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99099 Erfurt/ Niedernissa, Urbicher Weg 21
Baujahr	1995
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	63,94 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	164.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.564,90 €
Hausgeld (ca.)	276,66 €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	119,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-01-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Küche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	3,00 % inkl. MwSt.

> Etagenwohnung
> Erfurt/ Niedernissa
> 2 Zimmer

> 63,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 242

Objektbeschreibung:

Angeboten wird eine angenehm geschnittene Zweiraumwohnung mit Balkon im 1. OG eines Mehrfamilienhauses im Erfurter Stadtteil Niedernissa. Die Wohnung ist nach einer kleinen Auffrischung (Malern und vielleicht neuer Fußbodenbelag) direkt bezugsbereit.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage in angenehmer Wohnumgebung mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung wird inkl. PKW- Stellplatz im Parkhaus der Wohnanlage für einen Kaufpreis in Höhe von 164.000,00 EUR angeboten. Das entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von 2.564,90 EUR.

(Gemäß Erfurter Mietspiegel und aktueller Marktsituation wäre z.B. eine Vermietung für 8,50 EUR/m² Kaltmiete + 40 EUR Stellplatzmiete mgl. - das entspricht einer Monatskaltmiete in Höhe von 583,49 EUR und einer Jahreskaltmiete in Höhe von 7.001,88 EUR. Traderrendite 4,27 %; nach einer Auffrischung durch Malern und Fußbodenenerneuerung wären natürlich je nach Umsetzung auch höhere Mieteinnahmen möglich)

Das Hausgeld beträgt 276,66 EUR inkl. einer monatlichen Instandhaltungsrückstellung in Höhe von 82,26 EUR. Die Instandhaltungsrückstellung der Eigentümergemeinschaft ist ausreichend gebildet.

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

Ausstattung:

Die schön geschnittene Zweiraumwohnung mit 63,94 m² Wohnfläche befindet sich in der ersten Etage des gepflegten Mehrfamilienhauses. Ein gemütlicher Flur empfängt Sie in der Wohnung. Zur Linken liegt das moderne Tageslichtbad mit extragroßer Dusche. Das Schlafzimmer befindet sich gleich daneben und blickt auf den begrünten, ruhigen Innenhof.

Der zentrale Raum der Wohnung ist natürlich das große Wohnzimmer, in dem Wohnbereich und ein Essbereich bequem Platz finden. Die Terrassentüren neben den bodentiefen Fenstern führen auf Ihren großen Balkon, der einen schönen Ausblick direkt ins Grüne bietet. Im Wohnbereich ist ein separater Küchenbereich räumlich ideal abgetrennt. Dieses Küchenareal ist natürlich gefliest. Der Wohnbereich ist mit einem Teppichbodenbelag ausgestattet. Die Wohnung ist für Sie leer und bezugsbereit, sollte aber vor Ihrem Einzug noch einmal komplett gemalt werden und ich persönlich würde mich auch für einen anderen Fußbodenbelag entscheiden z.B. Parkett.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum und ein Waschmaschinenraum kann von Ihnen mitgenutzt werden. Die gesamte Wohnanlage ist sehr gepflegt und angenehm bepflanzt. Gleich neben

Ihrem Hauseingang befindet sich das private Parkhaus mit Ihrem PKW-Stellplatz.

Die Wohngegend ist geschmackvoll mit Einfamilienhäusern und hübschen Mehrfamilienhäusern bebaut und von viel Grün umgeben.

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 nordlichste 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 einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Niedernissa ist ein moderner Wohnstadtteil im Grünen. Das ursprüngliche Straßendorf ist seit 1990 durch eine grüne Einfamilienhaussiedlung mit anschließenden Mehrfamilienhäusern stark gewachsen. Bäcker & Blumenladen sind fußläufig zu erreichen. Supermärkte, das Katholische Krankenhaus & das Gewerbegebiet Urbicher Kreuz befinden sich im Nachbarstadtteil Windisch- Holzhausen, nur 5 Fahrminuten entfernt. 15 min benötigen Sie mit dem Auto zum Anger in die Erfurter Innenstadt. Natürlich können Sie auch bequem mit dem Bus fahren- 14 min sind es bis zum Busbahnhof. Oder Sie genießen die Ruhe und Natur in Ihrer grünen Wohngegend.

Sonstiges:

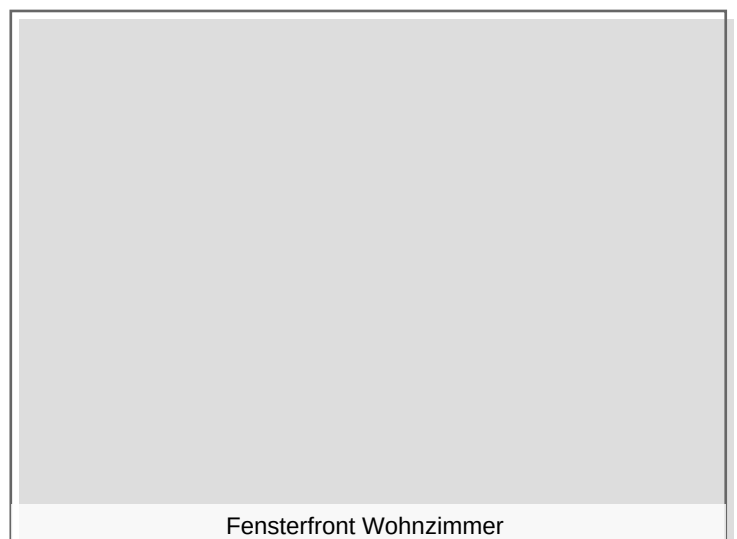
Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen Informationen. Das Maklerbüro Schelkmann Immobilien haftet bei unrichtigen Angaben nur im Falle grober Fahrlässigkeit oder bei Vorsatz.

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Niedernissa
- > 2 Zimmer

- > 63,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 242

Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhänge oder sonstige graphische Darstellungen aus diesem Exposiz 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!

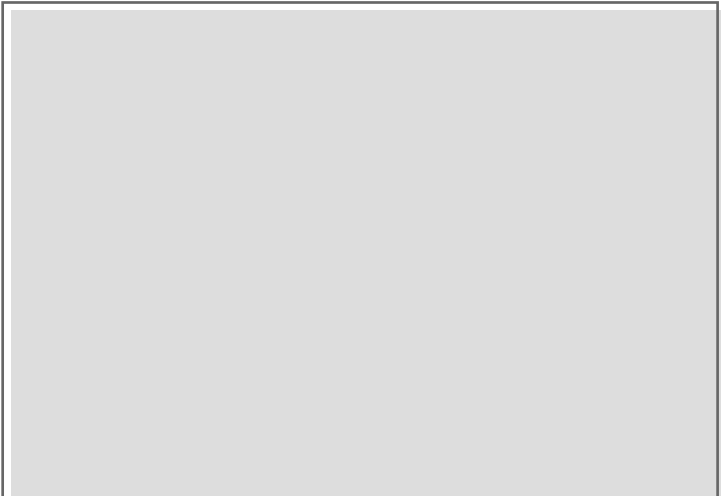
Objektbilder:



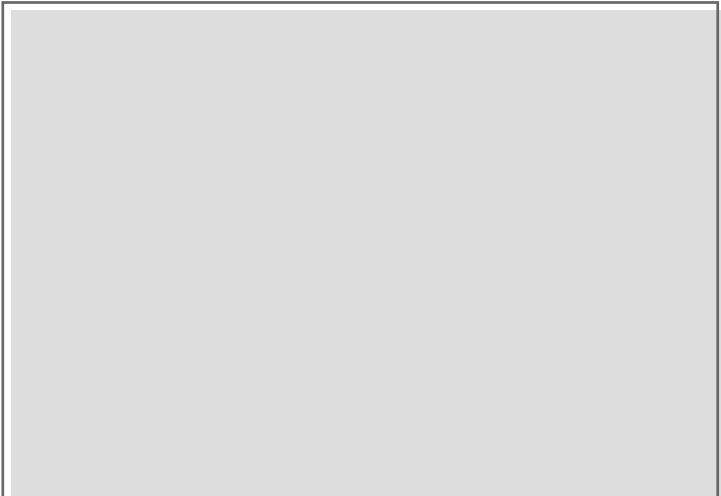
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Niedernissa
- > 2 Zimmer

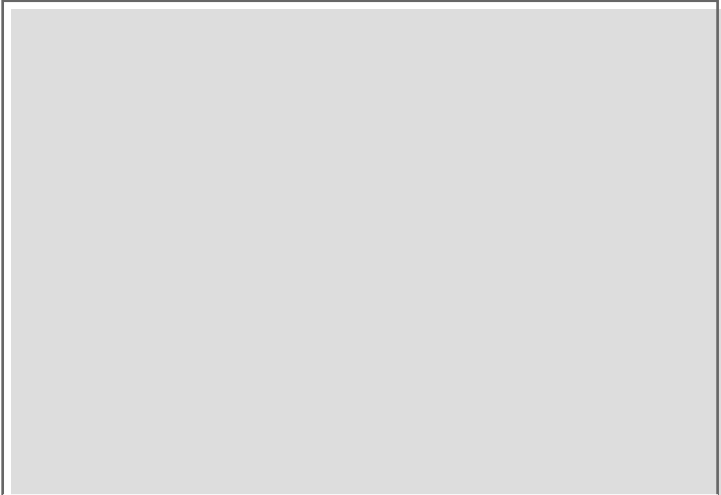
- > 63,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 242



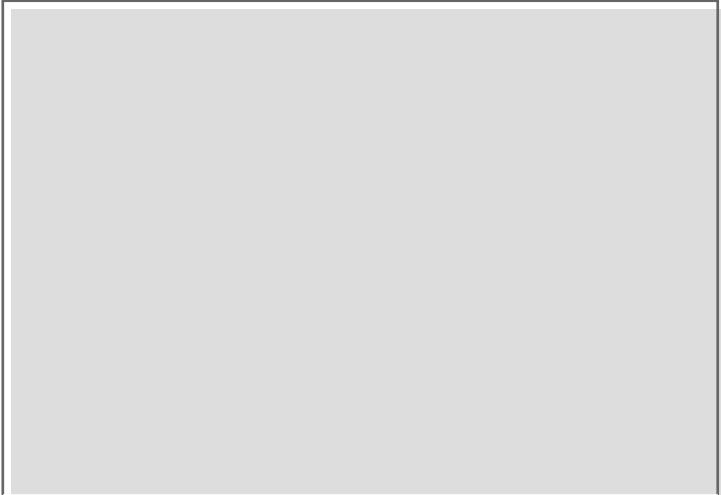
Wohnzimmerfenster



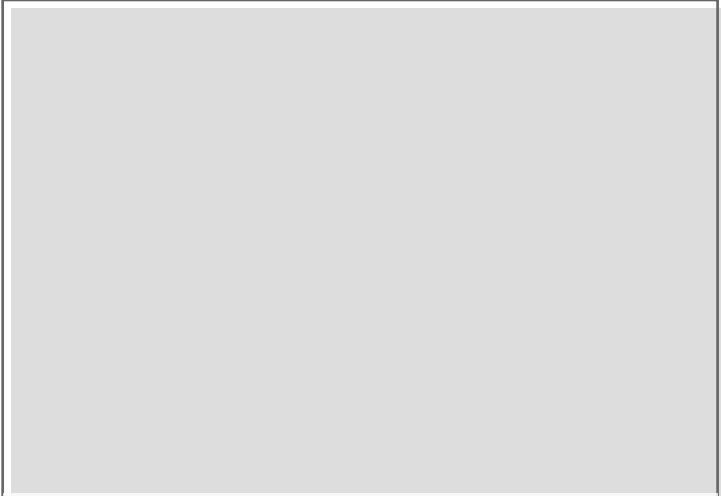
Großer Balkon mit Traumaussicht



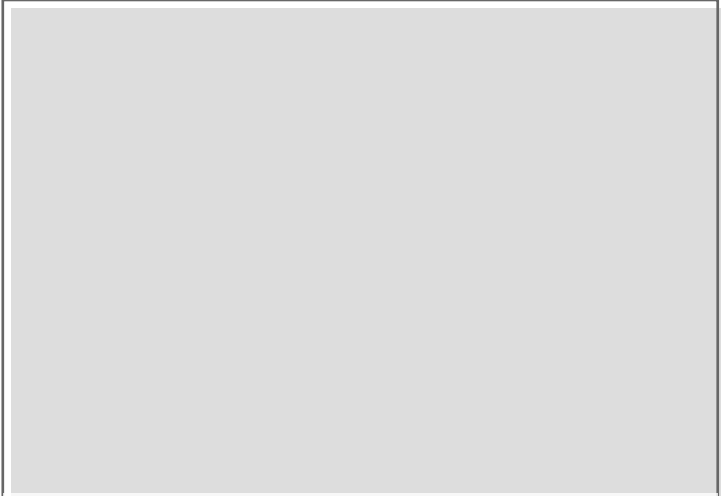
Balkon im Grünen



Küchencke am Wohnzimmer



Blick ins Wohnzimmer



Küchenbereich abgeteilt

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Niedernissa
- > 2 Zimmer

> 63,94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 242

Küche

Wohnungsflur

Wohnzimmer mit Küche

Blick vom Flur ins Wohnzimmer

Wohnzimmer mit Balkon

Tageslichtbad mit großer Dusche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Niedernissa
- > 2 Zimmer

> 63,94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 242

Große Dusche am Fenster

Blick aus dem Schlafzimmer

Schlafzimmerfenster

Schlafzimmer

Schlafzimmer im Sonnenschein

Treppenhaus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Niedernissa
- > 2 Zimmer

> 63,94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 242

Aufgang vom Keller

Waschmaschinenraum im Keller

Treppenaufgang

Privates Parkhaus

Kellerraum

Parkhaus bequem erreichbar

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Niedernissa
- > 2 Zimmer

> 63,94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 242

Stellplatz im Parkhaus

Traumwohnung im 1. OG

Zufahrt Parkhaus

Wohnanlage Niedernissa

Einfahrt Parkhaus

Hauseingang im Innenhof

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Niedernissa
- > 2 Zimmer

> 63,94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 242

Innenhof Wohnanlage

ZUgang Hofanlage

Grünfläche im Innenhof

Traumwohnung im Grünen

Wohnanlage mit Parkhaus

Wohnanlage Niedernissa Urbicher Weg

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Niedernissa
- > 2 Zimmer

> 63,94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 242

Balkon mit Blick ins Grüne

Energieskala

Fußweg hinter dem Haus

Urbicher Weg 19- 21 in 99099 Erfurt Niedernissa

Wohngebiet Niedernissa

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Niedernissa
- > 2 Zimmer
- > 63,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 242

Grundriss WE 3 Niedernissa

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt/ Niedernissa
- > 2 Zimmer
- > 63,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 242

006-1.OG Haus 1+2

> 63,94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 242

Firmendaten:

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

Ihre Notizen: