

EXPOSİ½

Charmante Doppelhaush½lfte in Berlstedt/ Am Ettersberg

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaush½lfte
Adresse: 99439 Am Ettersberg
Baujahr: 1937
Zimmerzahl: 4
Wohnfl½che (ca.): 92,43 m½
Nutzfl½che (ca.): 75 m½
Grundst½cksfl½che (ca.): 570 m½
Kaufpreis pro m½: 1.598,44 ½
Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
½ 148.000,-

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

- > Doppelhaushälfte
- > Am Ettersberg
- > 4 Zimmer
- > 92,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 253

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	99439 Am Ettersberg, Am Wahl 7
Baujahr	1937
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	92,43 m²
Nutzfläche (ca.)	75 m²
Grundstücksfäche (ca.)	570 m²
Kaufpreis	148.000,- €
Kaufpreis pro m²	1.598,44 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	193 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2033-01-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja

Haustiere	ja
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 253

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine schön geschnittene Doppelhaushälfte in der Landgemeinde Am Ettersberg im Ortsteil Berlstedt- sowohl von der Landeshauptstadt Erfurt, als auch von Weimar gut zu erreichen.

Das 1937 massiv erbaute kleine Einfamilienhaus ist in einem gepflegten Zustand, benötigt aber die ein oder andere Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahme, um den aktuellen gesetzlichen Vorgaben nach Immobilienkauf und Ihren Wohnwünschen zu genügen (dieser Umstand ist natürlich mit eingepreist). Es wäre bei diesem Objekt aber durchaus auch möglich, es direkt zu beziehen und nach und nach zu modernisieren. Das Haus eignet sich perfekt für Singles, Paare und kleine Familie, die ein eigenes, überschaubar großes Haus mit einem angenehmen Garten in einer gut erschlossenen Ortschaft mit guter Verkehrsanbindung und umgeben von Geschäften für den täglichen Bedarf im Weimarer Land suchen. Sie benötigen mehr Platz? Kein Problem- dann bauen Sie gern, wie viele Ihrer Nachbarn, auch das Dachgeschoss aus.

Die Doppelhaushälfte mit Garage, gepflegten Garten und Gartenschuppen wird für einen Kaufpreis in Höhe von 148.000,00 EUR angeboten.

Eine Nachweisprovision von 3 % (inkl. 19 % MwSt.) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Sie möchten das Objekt jetzt oder generell nicht selbst nutzen, sondern als Renditeobjekt erwerben, renovieren und vermieten? Natürlich suchen wir für Sie auch gern die ebenfalls perfekten Mieter zu einem für Sie angemessenen Mietzins.

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

Ausstattung:

Das massiv gebaute, kleine Einfamilienhaus empfängt Sie mit einem herrlichen Vorgarten, von dem aus Sie Ihr neues Zuhause in einem vorgelagerten Windfang betreten. Vom gemütlichen Hausflur aus gelangen Sie zur Linken in ein helles Wohnzimmer mit anschließendem Esszimmer zur Gartenseite (zusammen über 30 m² Wohnfläche). Die beiden Räume sind mit einem breiten Durchgang verbunden und bieten Sonnenlicht von beiden Gartenseiten. Außerdem befindet sich eine kleine Tageslichtküche im Erdgeschoss. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die gern mit übernommen werden kann (diese ist aber nicht preisrelevant). Direkt von der Küche aus gelangen Sie auf eine überdachte Terrasse, von der aus Sie Ihren gepflegten Garten überblicken können. Zur Linken steht ein kleines Gartenhaus mit ausreichend Platz für Ihre Gartengeräte. Eine große Gartenfläche mit einzelnen zauberhaften Büumen und Beeten führt Sie an das andere Ende des Grundstückes. Hier befindet sich die rückwärtige Zufahrt und

Ihre Garage.

Die obere Etage beherbergt zwei nahezu gleich große Schlafzimmer, eine separate Toilette und Ihr Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Beide Wohntage verbindet eine viertelgewendete Holzterrasse. Im Dachgeschoss könnte bequem weiterer Wohnraum ausgebaut werden. Das Haus ist komplett unterkellert und auch von außen durch eine Waschstiebtreppe zu betreten.

Die Doppelhaushälfte hat eine gemütliche Aufteilung und ist perfekt für alle diejenigen geeignet, die ein eigenes Haus mit Garten suchen, aber nur eine überschaubare Wohnfläche benötigen. Natürlich benötigen Ihr neues Zuhause noch ein bisschen Zuwendung und verschiedene Modernisierungsmaßnahmen, um nach Verkauf den gesetzlichen Vorgaben und modernen Wohnwünschen zu genügen. Diese Arbeiten wären aber mit einem überschaubaren Zeitaufwand zu realisieren und bald schon könnten Sie in Ihr neues Zuhause einziehen!

Lagebeschreibung:

Die Ortschaft Berlstedt, Bestandteil der Landgemeinde Am Ettersberg, liegt ca. 20 Autominuten nördlich von Weimar am Nordhang des großen Ettersbergs und ist auch von der Landeshauptstadt Erfurt in einer halben Stunde zu erreichen.

Weitläufige Felder und die Talsperre Vippachedelhausen laden zum Spazieren und Natur genießen ein. Auf dem Sportplatz des Ortes können sich Groß und Klein an der frischen Luft austoben und für Schießsportbegeisterte gibt es einen Sportschießplatzverein mit weitläufigem Schießplatz.

Weitere Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung bieten das Freizeitcenter Berlstedt und die Bowlingbahn. Im Kulturhaus Berlstedt, welches man auch privat mieten kann finden regelmäßig Veranstaltungen wie Konzerte oder Partys statt.

Für die Betreuung Ihrer Kinder gibt es vor Ort eine Kindertagesstätte, sowie eine Grundschule und mit dem Bus erreichen die größeren Kinder bequem innerhalb von ca. 22 Minuten die Innenstadt von Weimar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie ein Einkaufsmarkt, eine Tankstelle und eine Apotheke befinden sich im Ort.

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 ungebührlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

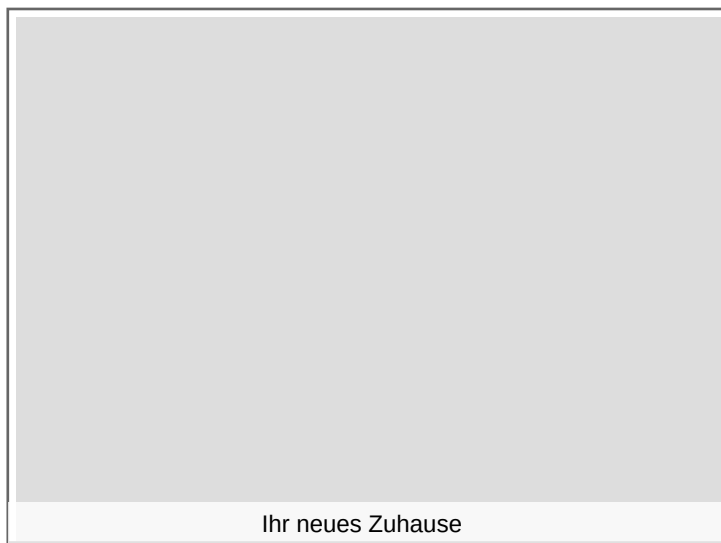
> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 253

Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:



Eckdaten

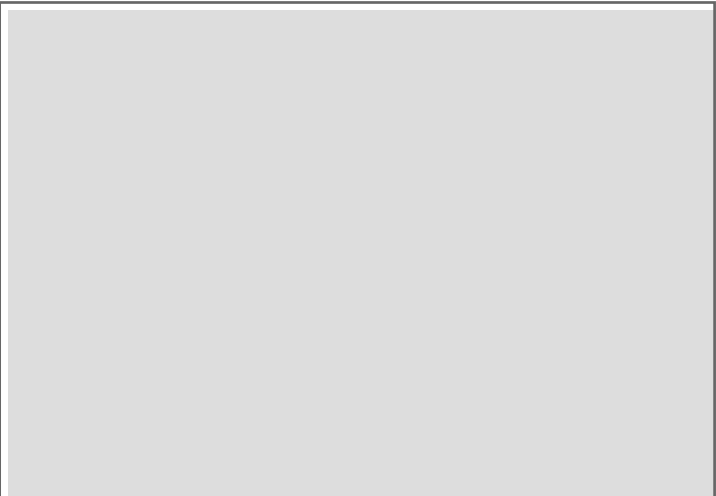
> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

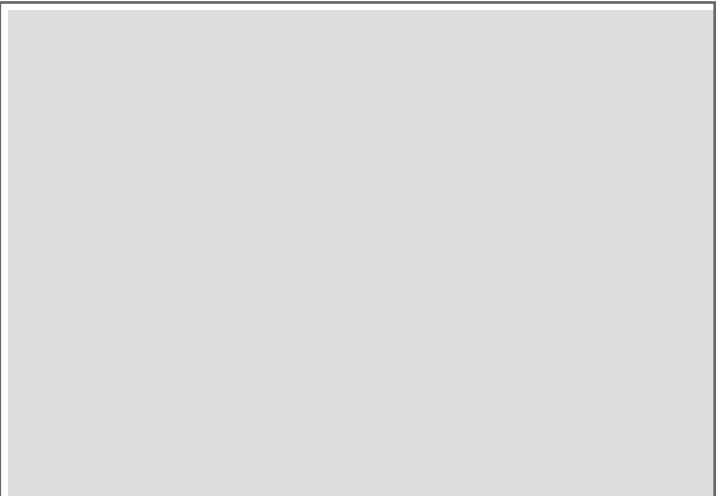
> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

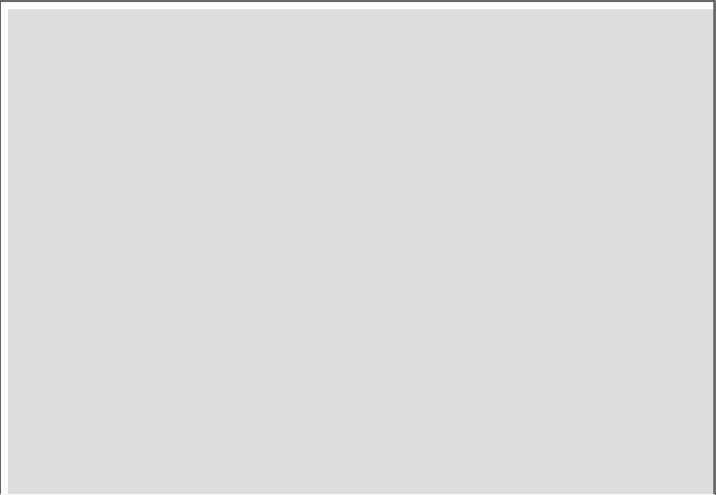
> Objektnummer: 253



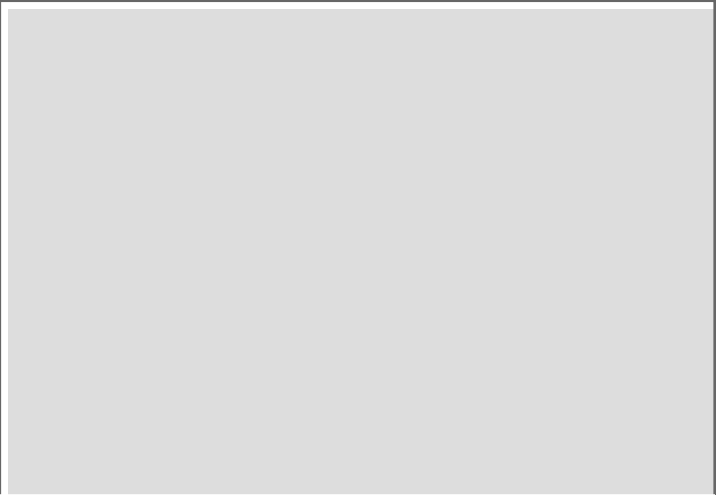
Windfang mit großem Fenster



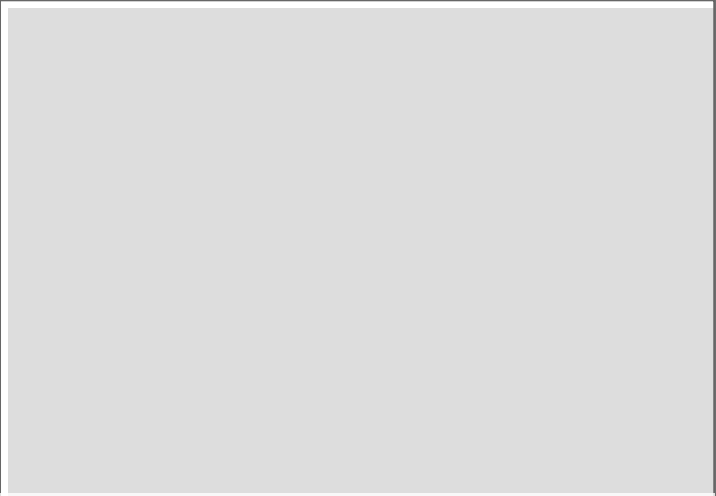
Blick vom Wohn- ins Esszimmer



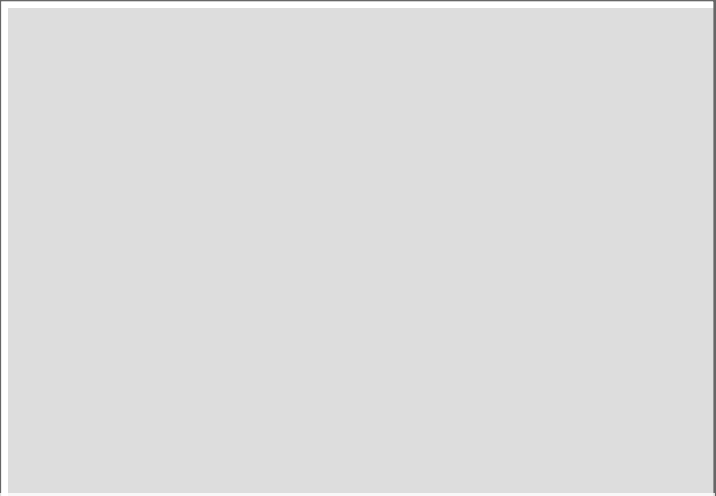
Eingangsbereich_



Esszimmer zur Gartenseite



Hausflur im Erdgeschoss



Blick vom Esszimmer in den Garten

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 253

Blick vom Ess- ins Wohnzimmer + Durchgang Küche

überdachte Veranda mit Küchenzugang

Einbauküche (optional)

Blick von der Veranda in den Garten

Blick vom der Küche zur Veranda

überdachte Veranda

Eckdaten

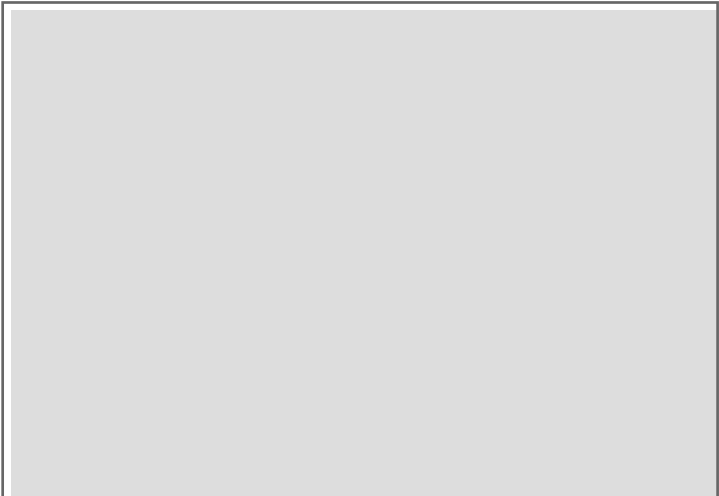
> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

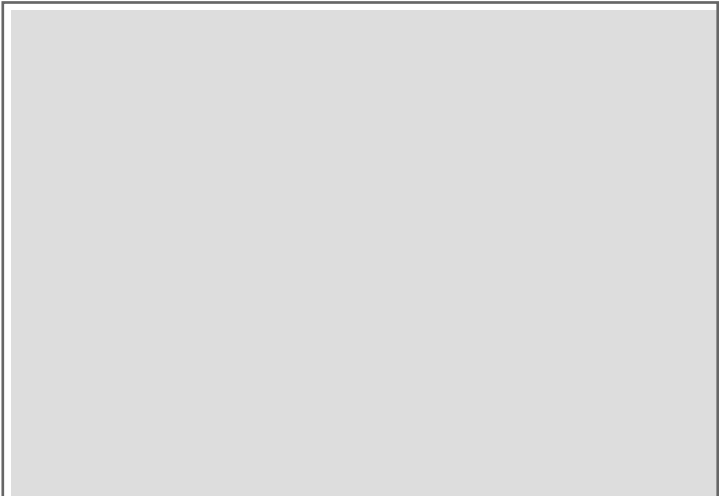
> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

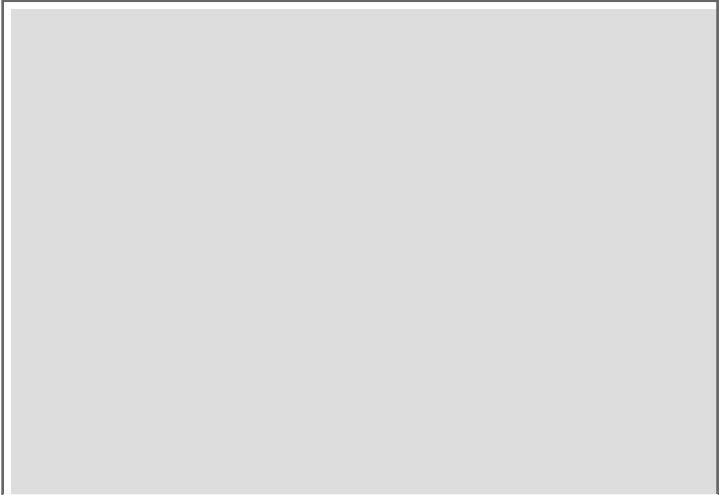
> Objektnummer: 253



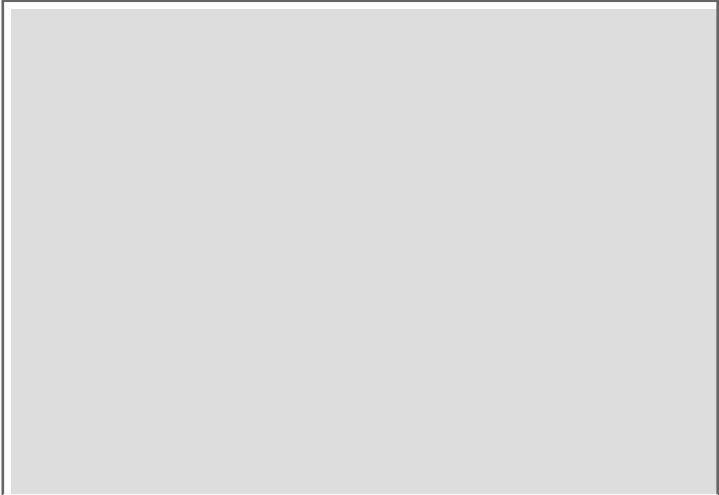
Gepflegter Garten mit Gartenhütte



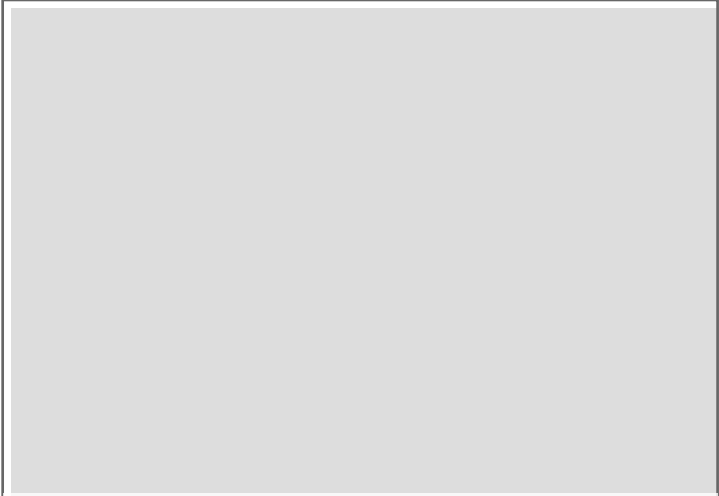
Ihre Tulpenmagnolie



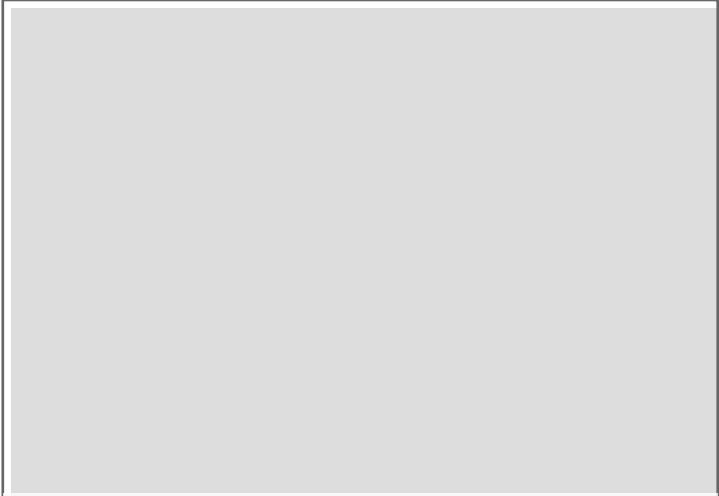
Gartenzauber



Winteransicht Garten



Blick zum Haus



Garage am Grundstücksende

Eckdaten

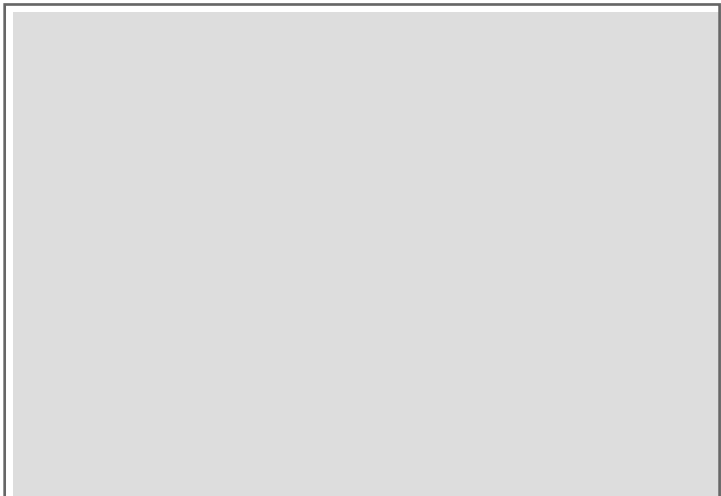
> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

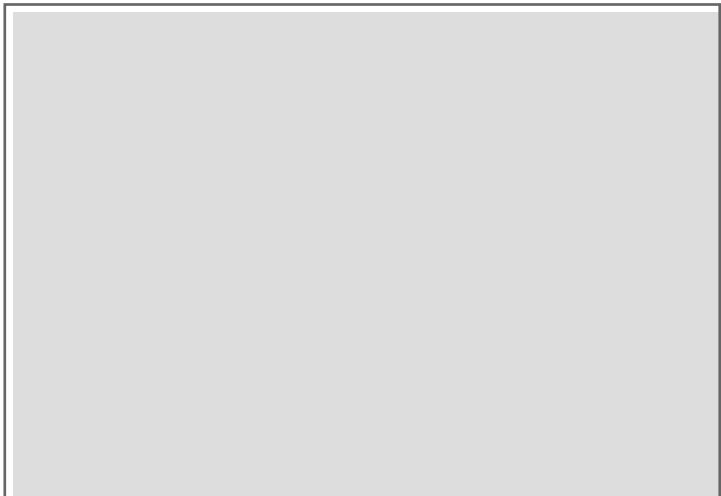
> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

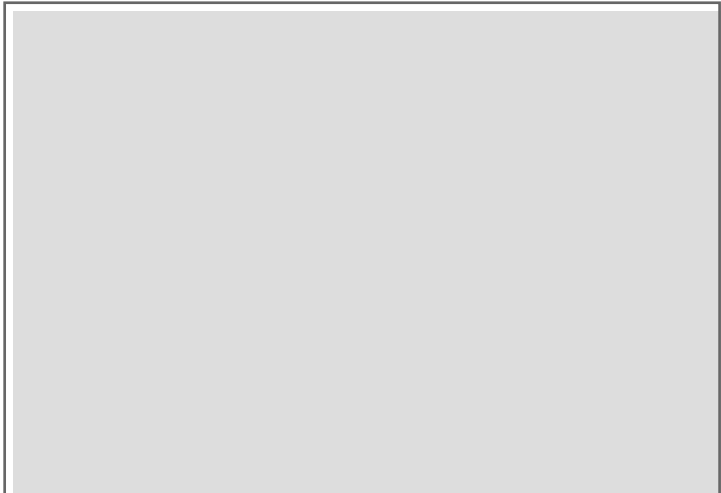
> Objektnummer: 253



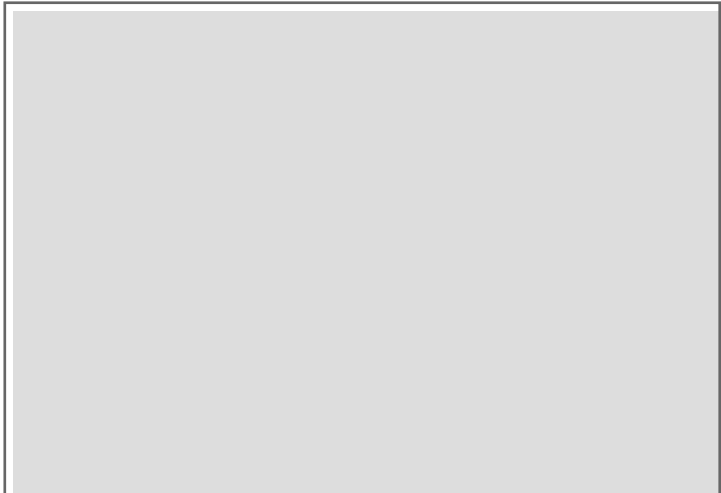
Zufahrt zum Grundstück



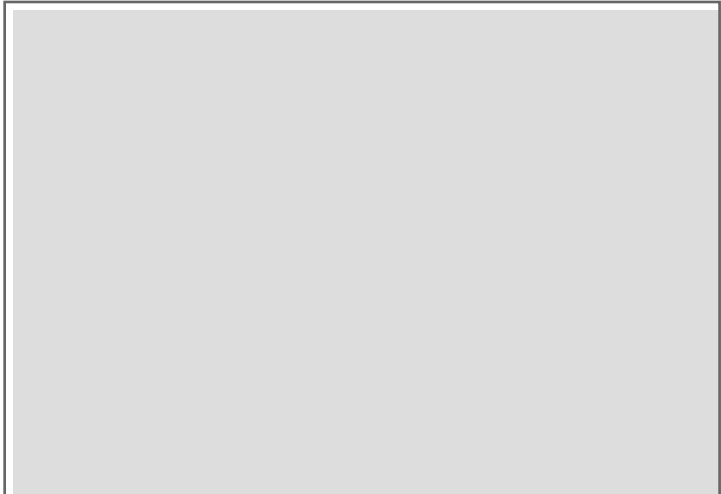
Flur im oberen OG



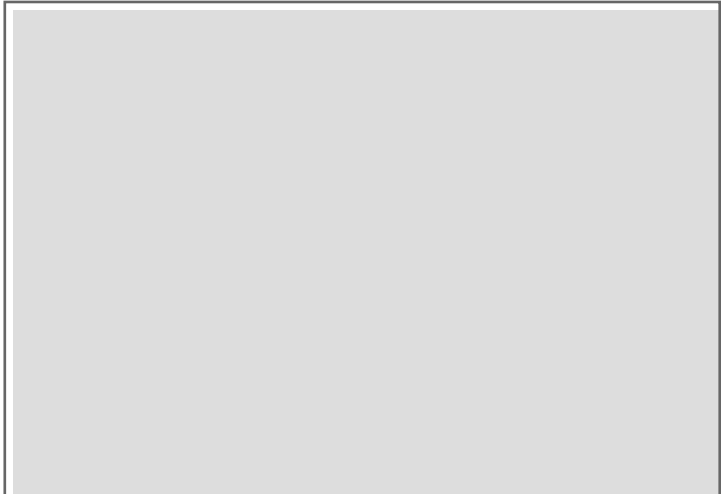
Gartenansicht des Hauses



Schlafzimmer links



Holztreppe



Blick vom linken Schlafzimmer in den Flur

Eckdaten

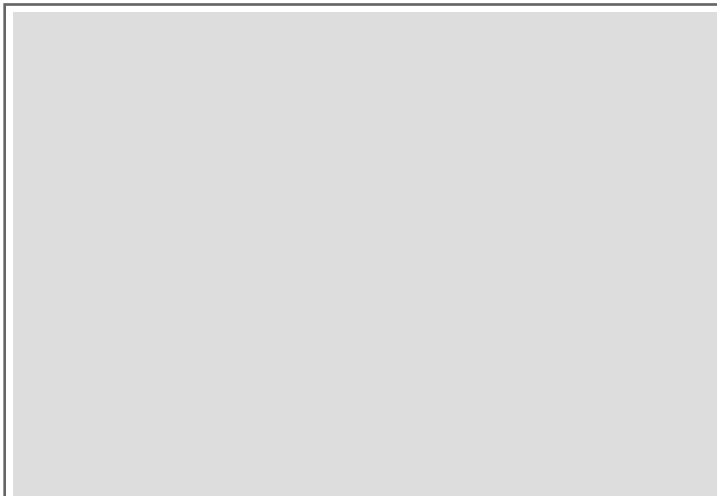
> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

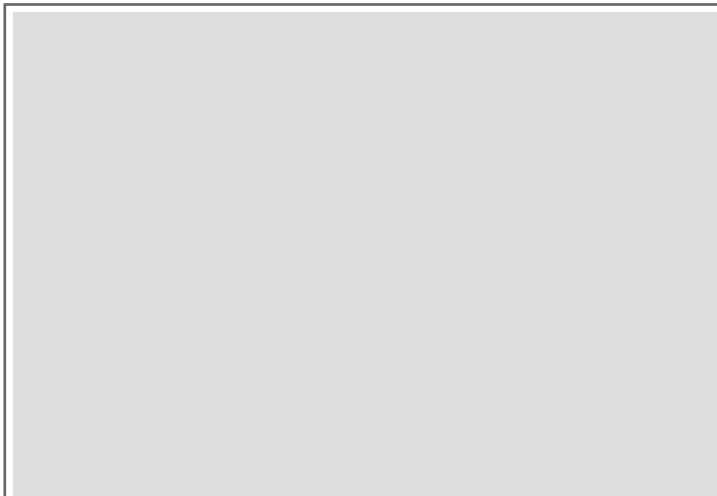
> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

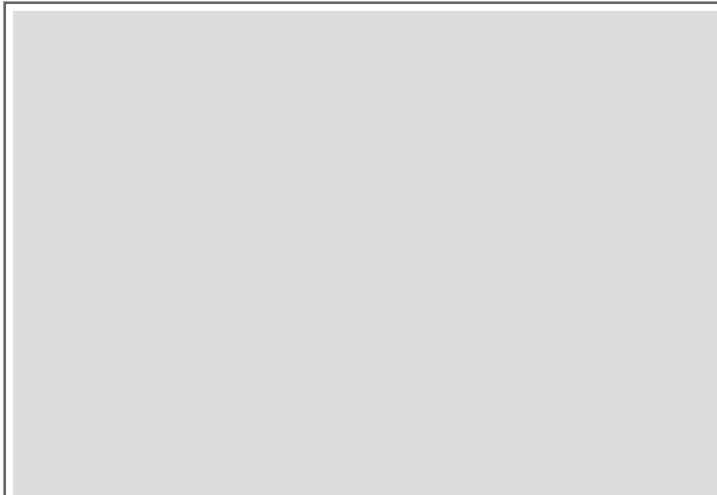
> Objektnummer: 253



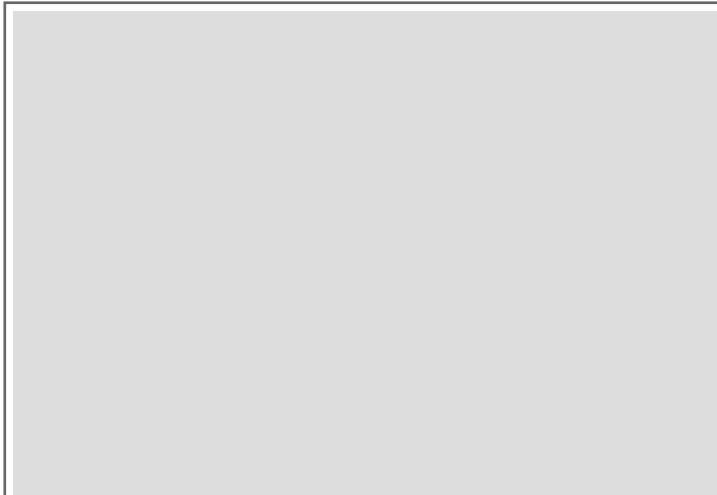
Rechtes Schlafzimmer



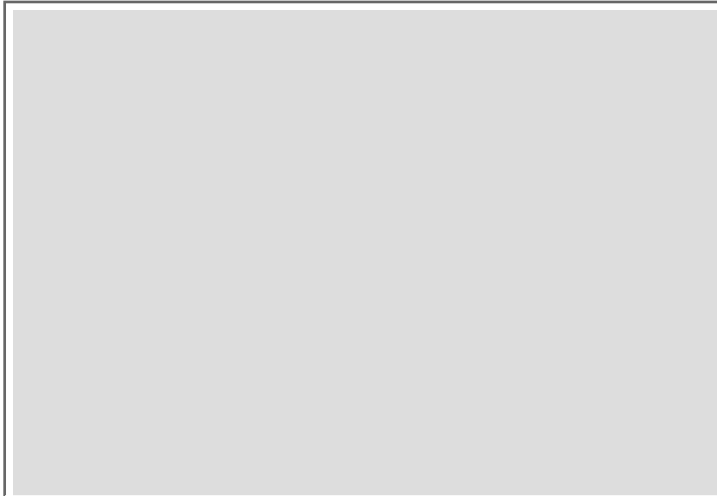
Blick vom der Küche in den Flur



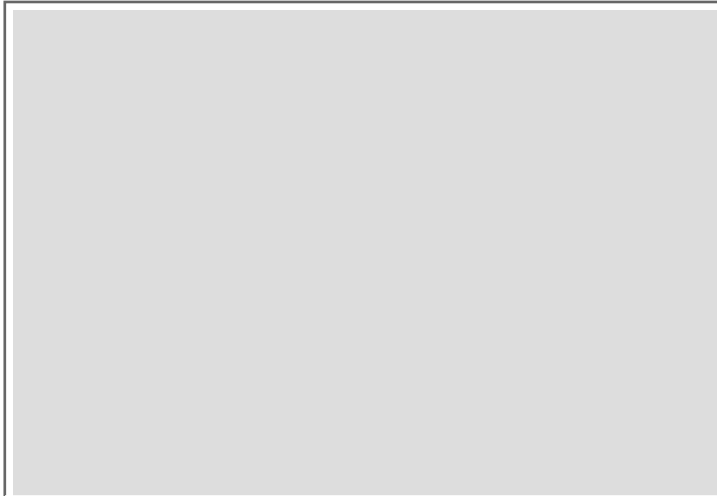
Tageslichtbad_



Bad und Toilette sind getrennt



Badezimmer mit Dusche



Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

Eckdaten

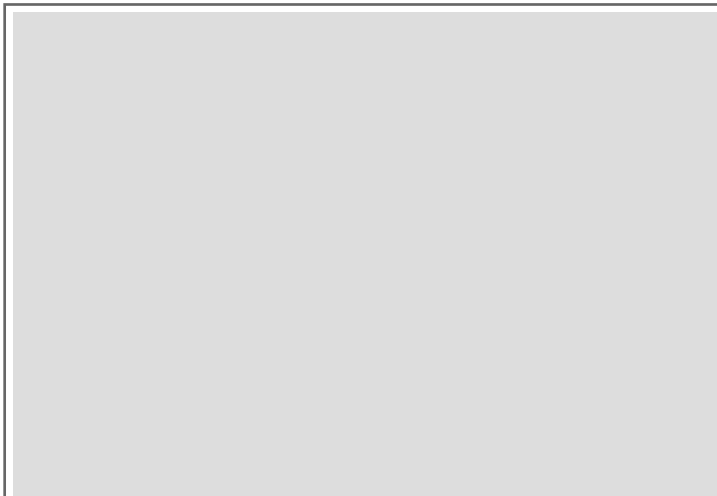
> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

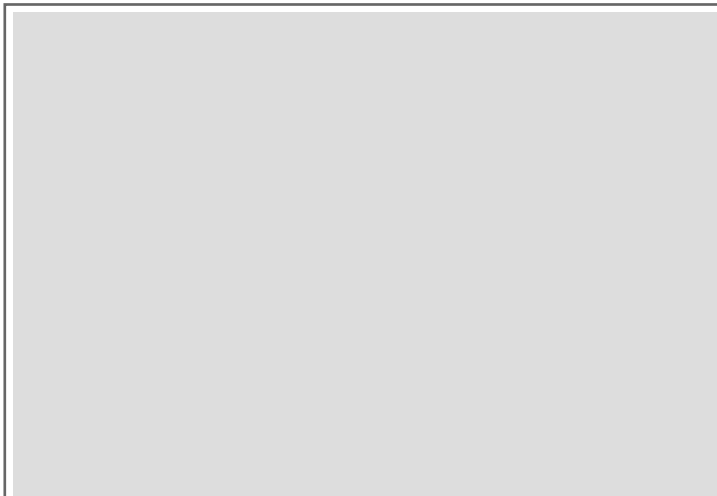
> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

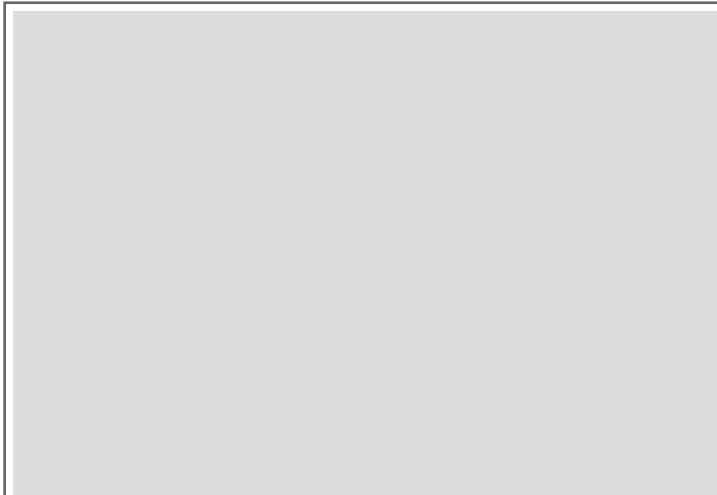
> Objektnummer: 253



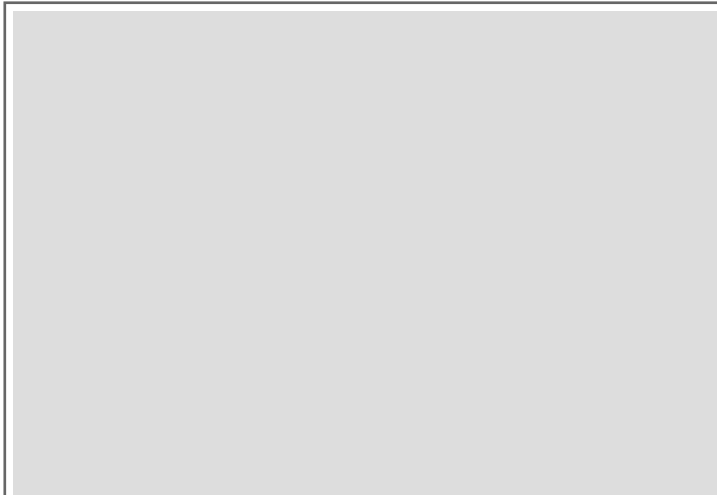
Bonuszimmer im Dachgeschoss



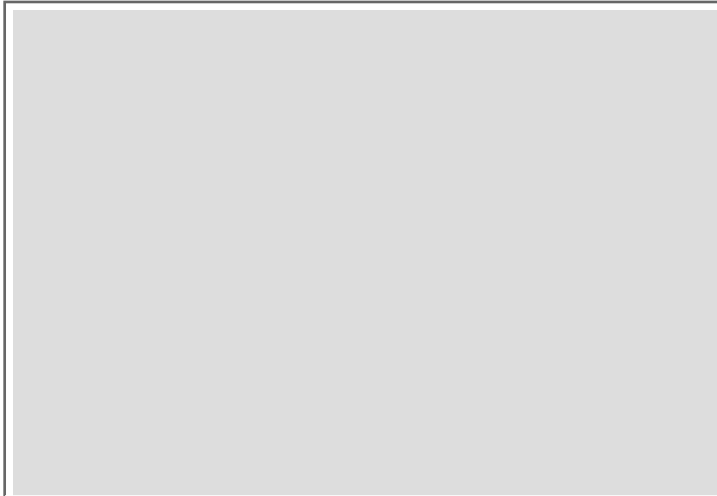
Kellergang



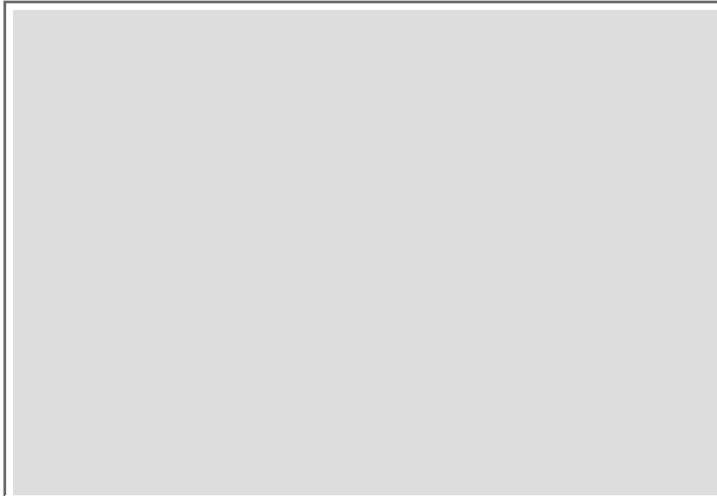
Blick vom Flur in den Eingangsbereich



Wassertanks im Keller



Kellertreppe



Waschhaus

Eckdaten

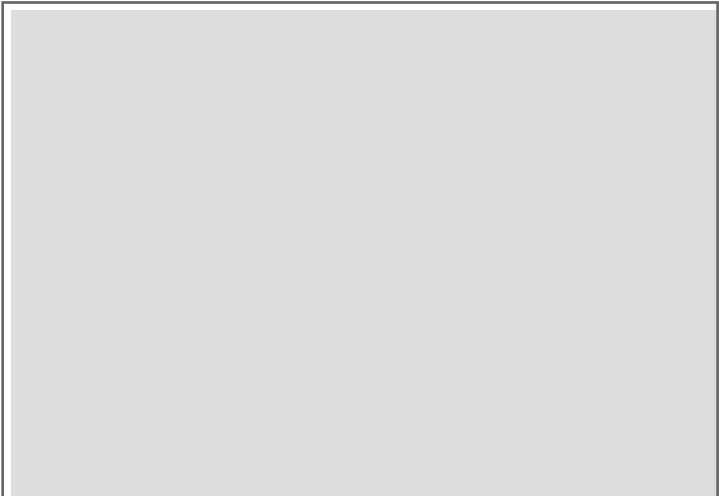
> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

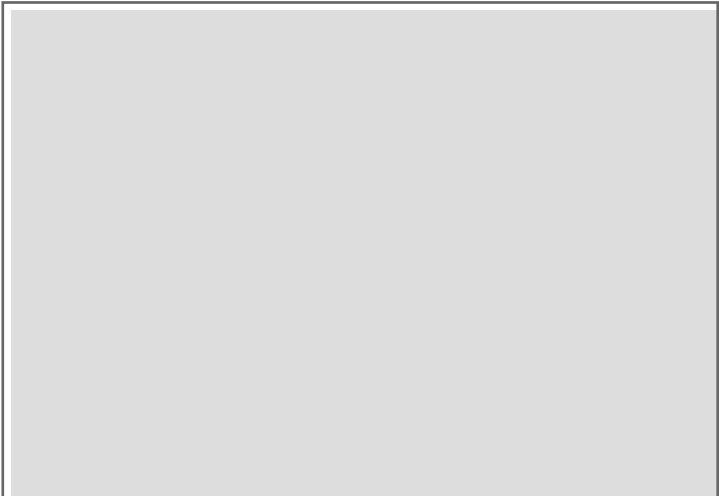
> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

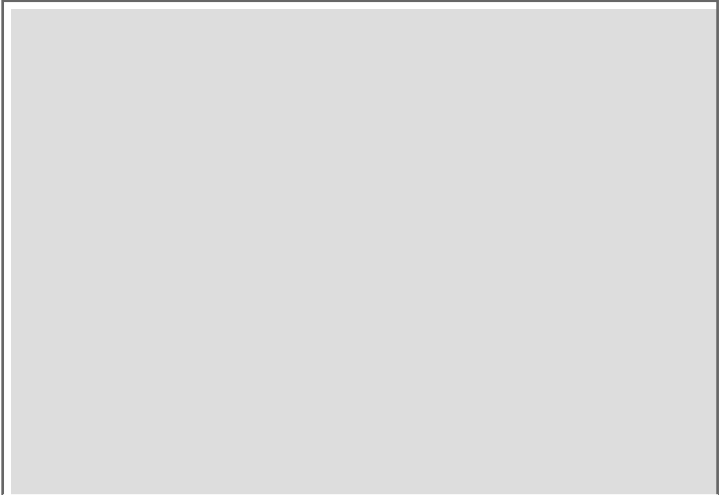
> Objektnummer: 253



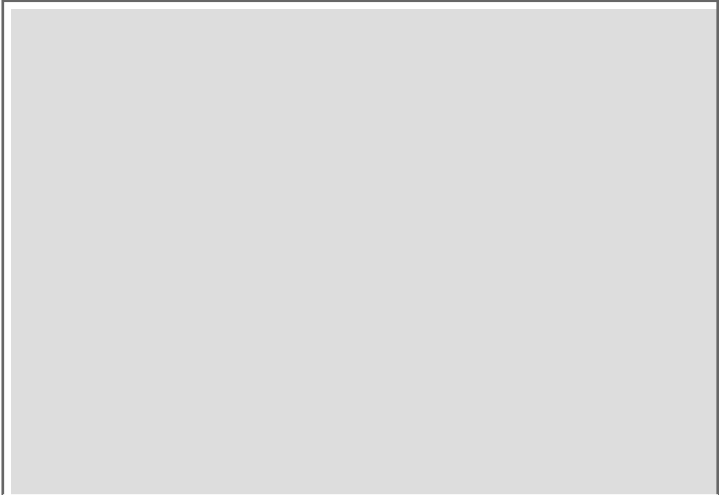
Waschhaus im Keller



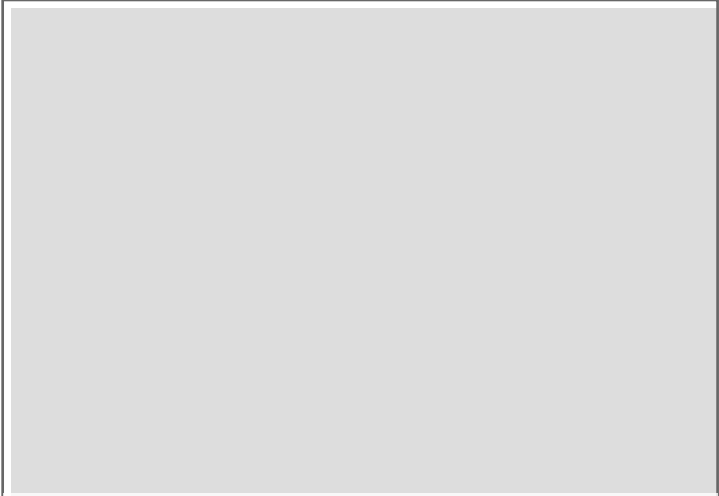
Doppelhaushälfte in Berlstedt- Am Ettersberg



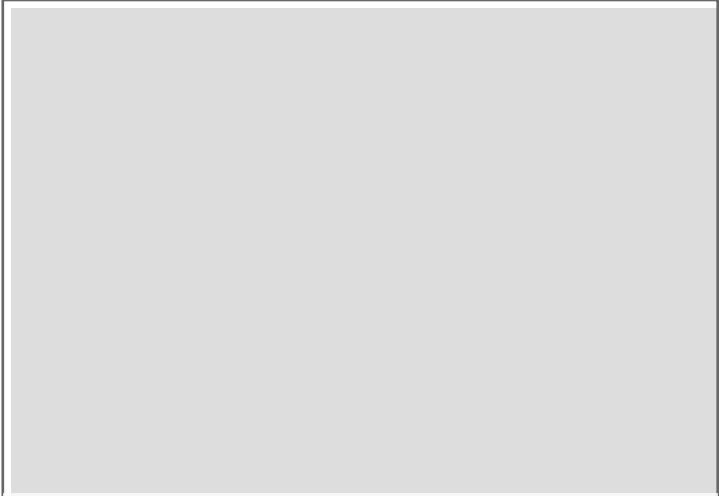
Kellerraum



Blick vom Vorgarten über die Straße



Seitenansicht mit Kellertreppe



Ihre Rosen im Vorgarten

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Am Ettersberg
- > 4 Zimmer
- > 92,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 253

Gepflegter Vorgarten

Perfektes Wohnumfeld

Doppelhaushälfte in Berlstedt

Energieskala

Angenehme Wohngegend_

Eckdaten

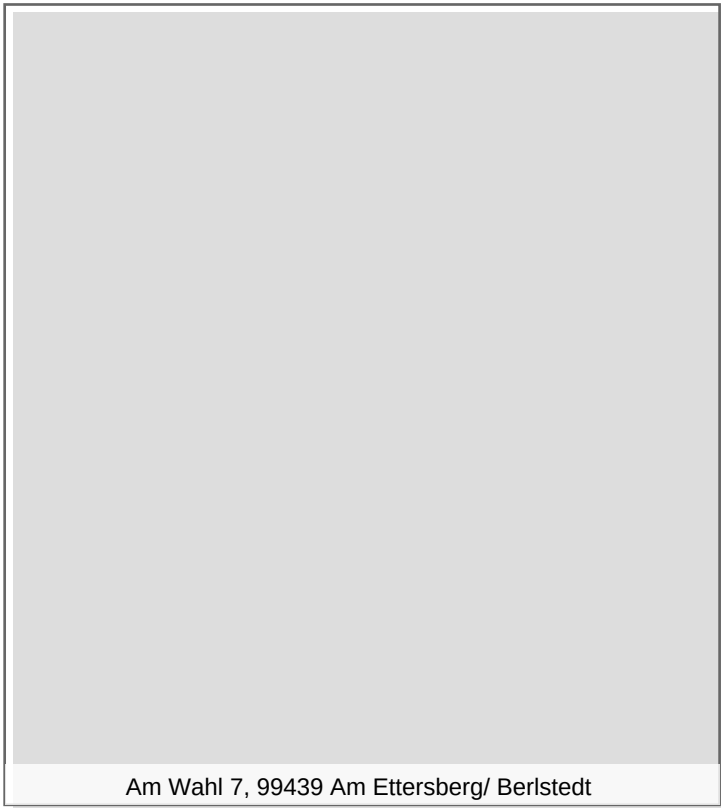
> Doppelhaushälfte

> 92,43 m² Wohnfläche

> Am Ettersberg

> Objektnummer: 253

> 4 Zimmer



Am Wahl 7, 99439 Am Ettersberg/ Berlstedt

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 253



Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 253



Grundriss Obergeschoss

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 253



Grundriss Kellergeschoss

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Am Ettersberg

> 4 Zimmer

> 92,43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 253



Grundriss Dachgeschoss

> 92,43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 253

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

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

Ihre Notizen: