

EXPOSİ½

Einziehen und wohlfİ½hlen- fİ½r Sie neu sanierte 4
Raumwohnung in Erfurt Daberstedt

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 99099 Erfurt

Baujahr: 1924

Zimmerzahl: 4

Wohnflİ½che (ca.): 96 mİ½

Nutzflİ½che (ca.): 5 mİ½

Hausgeld (ca.): 278,- İ½

Anzahl Etagen: 3

Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT
İ½ 212.000,-

Schelkmann Immobilien

Andreasstraİ½e 7 İ½ 99084 Erfurt İ½ Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02

Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 İ½ info@schelkmann.de İ½ schelkmann.life

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: ER_NR52_DG

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	99099 Erfurt, Nonnenrain 52
Baujahr	1924
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	96 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	212.000,- €
Hausgeld (ca.)	278,- €/a
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	104,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2019-11-26
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1999
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung, Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Angeboten wird die perfekte Familienwohnung zur idealen Zeit!

Jetzt, da Sie Ihre Familie vom Baukindergeld profitieren können, bieten wir Ihnen eine traumhafte, Sie komplett kernsanierte Eigentumswohnung im beliebten Erfurter Stadtteil Daberstedt an.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1924 erbauten Mehrfamilienhauses. Sie wurde gerade für Sie vollständig entkernt und neuhergestellt ihrer Fertigstellung. 96 m² Wohnfläche bieten viel Platz für Sie und Ihre Lieben!

Die Vierzimmerwohnung erstrahlt für Sie bald frisch verputzt und mit hochwertigem Malerflies versehen. Sowohl die Elektrik, die komplette Heizungsanlage, auch die Fenster und Fußböden wurden oder

werden für Sie hochwertig erneuert. Die Böden werden mit einem eleganten Designvinylboden ausgelegt und das Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche gerade neu für Sie eingebaut.

Zur Wohnung gehört ein eigener kleiner Gartenteil und ein Balkon kann, genau wie in den Nachbarhäusern, gern von Ihnen angebaut werden.

Die Wohnung wird für einen Verkaufspreis von 212.000,00 EUR angeboten. Das entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von 2208,33 EUR/m².

Dafür erhalten Sie eine bezugsbereite Wohnung, in die Sie noch diesen Winter einziehen können - gibt es ein schöneres Geschenk, das Sie sich machen können?

Die laufenden Kosten bewegen sich in einem üblichen Rahmen. Das Hausgeld beträgt inklusive Instandhaltungsrückstellung (62,00 EUR) ab Januar 2019 pro Monat 278,00 EUR. Die durch den Einbau einer neuen Gasanlagenheizung sehr überschaubaren Heizkosten zahlen Sie direkt beim Versorger Ihrer Wahl.

Und das Beste: es fällt für den Käufer keine Außenprovision an.

Ausstattung:

Hier haben Sie endlich Ihre Traumwohnung gefunden - die 96 m² große Vierzimmerwohnung im Dachgeschoss eines klassischen Altbaus überzeugt durch ihre angenehme Aufteilung und natürlich die Komplettsanierung.

Rechter hand vom Eingang befindet sich das große Wohnzimmer zur großen Straßenseite des Nonnenrains. Genau gegenüber liegt die großzügige und helle Wohnküche. Ein schön geschnittenes Schlafzimmer blickt zur ruhigen Gartenseite. Im Hauswirtschaftsraum befindet sich die neue Gasanlagenheizung (ideal für Sie, denn Sie zahlen ausschließlich Ihren Verbrauch). Hier ist natürlich auch Platz für Ihre Waschmaschine und für die üblichen Haushaltsgegenstände. Gleich daneben wird Sie Ihr neues Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche bezaubern.

Linker Hand befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich sowohl als Schlafzimmer als auch ganz nach Ihren Bedürfnissen als Arbeits-, Kinder-, Ankleide- oder Gästezimmer eignen. Im Durchgangszimmer wäre der ideale Platz um später auch einen eigenen Balkon anbauen zu lassen.

Die Wohnung wurde bzw. wird gerade für Sie saniert - die Wände werden neu verputzt und die Elektrik ist neu verlegt. Natürlich wurden auch alle Heizkörper komplett erneuert und neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung eingebaut. Der Fußboden wurde neu gedämmt und wird mit einem geschmackvollen und strapazierfähigen Designvinylboden ausgelegt. Um Ihr Badezimmer werden Sie alle beneiden.

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: ER_NR52_DG

Zur Wohnung gehört ein kleiner persönlicher Gartenteil auf dem Sie gemütlich ausspannen oder natürlich auch künstlerisch gestaltend tätig werden können. Im Hof und auf dem Dachboden befinden sich Trockenpflanze und ein großer Kellerraum gehört ebenfalls zu Ihrer neuen Wohnung.

In den nächsten Tagen, wenn die Fertigstellung weiter voran geschritten ist, setzen wir dann auch Innenaufnahmen online.

Sie haben diese Wohnung in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Homepage schelkmann.life

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 überlagert 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 allabendlich auf einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Der Ortsteil Daberstedt ist von jeher eine sehr beliebte Erfurter Wohngegend.

Liebevoll restaurierte Wohnhäuser von dem Beginn des 19. Jahrhunderts bilden hier mit neuen Gebäuden zusammen ein angenehmes Wohnumfeld. Wunderschöne Vorgärten laden zum Flanieren und Bewundern ein. Die eher bürgerliche Bevölkerung kauft gern in den netten kleinen Läden in der direkten Nachbarschaft oder trifft sich in einer der gemütlichen Eckkneipen mit Freunden oder Familie zum Essen. Die

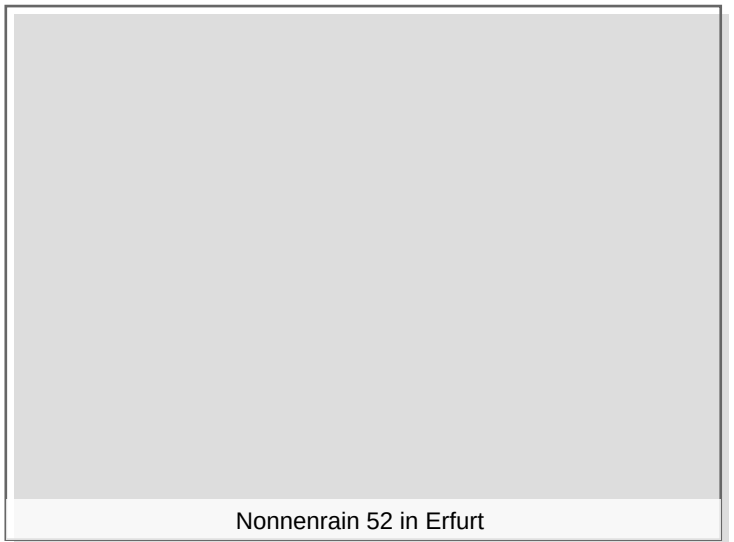
Erfurter Altstadt ist schnell mit einem kurzen Spaziergang oder dem Bus (einen Haltestelle entfernt) zu erreichen.

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

Objektbilder:



Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: ER_NR52_DG

Nonnenrain 52

Gartenansicht

Nonnenrain im Sommer

Garten und Rückansicht

Giebelansicht Nonnenrain

Garten im Nonnenrain

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: ER_NR52_DG

Blick in den Garten

Nonnenrain 52

Nonnenrain 52 Hauseingang

blühender Baum

Blick auf den Nonnenrain

Nonnenrain Straßeneinfahrt

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: ER_NR52_DG

Stadtpark Erfurt

QR-Code

Stadtpark Erfurt

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: ER_NR52_DG

Grundriss DG Nonnenrain 52

> 4 Zimmer

> Objektnummer: ER_NR52_DG

Firmendaten:

E-Mail: info@schelkmann.de

Internet: schelkmann.life

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

Ihre Notizen: