

EXPOSİ½

Entzi½ckende Doppelhaushi½lfte mit Garten & Gara in Erfurt Salomonsborn

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushi½lfte

Adresse: 99090 Erfurt/ Salomonsborn

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 4

Wohnfli½che (ca.): 104,65 m½

Nutzfli½che (ca.): 49,33 m½

Grundsti½cksfli½che (ca.): 281 m½

Kaufpreis pro m½: 4.080,27 ½

Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
½ 427.000,-

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
- > Erfurt/ Salomonsborn
- > 4 Zimmer
- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 169

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	99090 Erfurt/ Salomonsborn, Lindersteig 3
Baujahr	1996
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	104,65 m ²
Nutzfläche (ca.)	49,33 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	281 m ²
Kaufpreis	427.000,- €
Kaufpreis pro m ²	4.080,27 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	232,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-01-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1996
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja

Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	10.200,- €
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Zeitnaher Erwerb
Provision für Käufer	2,975 % inkl. MwSt

> Doppelhaushälfte
> Erfurt/ Salomonsborn
> 4 Zimmer

> 104,65 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 169

Objektbeschreibung:

Sind Sie in Erfurt auf der Suche nach einer hübschen Doppelhaushälfte mit kleinem Garten und Garage? Dann haben wir hier im Stadtteil Salomonsborn genau das Richtige für Sie!

Die schön geschnittene Doppelhaushälfte wurde 1996 erbaut und seitdem sehr gepflegt. Das Haus steht auf einem kleinen, aber überraschend perfekt aufgeteilten Grundstück im idyllischen Stadtteil Salomonsborn, keine Viertelstunde von der Erfurter Altstadt entfernt.

Das Einfamilienhaus bietet einerseits genug Platz für junge Familien, ist aber auch nicht zu groß, um nicht auch allein oder zu zweit hier einzuziehen, bzw. wohnen zu bleiben, wenn die Kids irgendwann ausgezogen sind.

Insgesamt 4 Zimmer in den Wohnetagen, ein großes Badezimmer, eine gemütliche Küche, ein Gäste-WC, Flur, großer Keller und ein heller Treppenaufgang bieten viel Platz für zahlreiche Familienmitglieder, Hobbys und Besucher.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und ist komplett unterkellert. Hier präsentieren sich perfekte Ausbaumöglichkeiten (z.B. ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna). Ein schöner Vorgarten schließt vor neugierigen Blicken und eine schöne Gartenfläche hinter dem Haus bietet Ihnen die perfekte Privatsphäre im Grünen. Die abgebildete Gartenhäute und der Teich gehören nicht zur Ausstattung und sind Mietereigentum. Platz für Ihre Autos ist in der Fertigteilgarage und auf dem Stellplatz direkt davor.

Das Einfamilienhaus ist seit 2007 vermietet. Die Monatskaltmiete beträgt seit einer Mieterhöhung ab 01.01.2019 850,00 EUR im Monat, das entspricht einer Jahreskaltmiete in Höhe von 10.200,00 EUR. Das Gebäude wird für einen Kaufpreis in Höhe von 427.000,00 EUR angeboten. Eine Nachweisprovision in Höhe von 2,975 % (inkl. 19 % MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

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

Ausstattung:

Das gemütliche Haus empfängt Sie in einer freundlichen & gepflegten Wohngegend mit netten Nachbarn. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Sackgasse. Ein hell gefliester Flur mit ausreichend Platz für Ihren Garderobenschrank empfängt Sie im Haus. Rechterhand befindet sich praktischer Weise gleich das Gäste-WC und am Kopfende Ihre gemütliche Küche mit Blick auf Ihren Vorgarten.

Linkerhand erwartet Sie das schöne, geräumige Wohnzimmer, ausgelegt

mit einem hellen Laminat. Die ebenfalls helle Holzterasse ist zur Rechten harmonisch ins Zimmer eingepasst und die großen Terrassentüren bieten Ihnen einen traumhaften Blick in den eigenen Garten. Fenster und Terrassentüren sind mit Rollläden ausgestattet. In den Zimmern sind weiße Stileiten verbaut. (Fotos mit dunklen Türen entstanden in einem leeren, nahezu baugleichen Gebäude).

Die obere Etage ist klassisch aufgeteilt: ein größeres Elternschlafzimmer, zwei kleinere Schlafzimmer und ein großes Badezimmer. Alle Schlafzimmer sind dank bodentiefer Fenster hell und freundlich und mit einem modernen Laminat ausgelegt. Das Tageslichtbad ist sowohl mit einer Eckbadewanne als auch mit neuer Dusche ausgestattet.

Der Dachboden kann gern als Stauraum genutzt werden. Das bietet sich vor allem dann an, wenn Sie den Keller noch zusätzlich ausbauen würden. Aktuell befindet sich hier ein großer, als Gästezimmer genutzter Raum, ein kleines Zimmer in der Mitte, ein großer Waschkraum (perfekt für ein zusätzliches Badezimmer) und der Heizungsraum mit Ihrer Gasheizung.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage der Heizkostenabrechnungen der Mieter erstellt. Ein baugleiches Haus (welches ebenfalls durch uns verkauft wird) nur wenige hundert Meter entfernt, weist durch deutlich geringere Verbräuche auch nur einen Endenergiebedarf in Höhe von 123,8 kWh auf, das entspricht einer Energieeffizienzklasse D.

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

> Doppelhaushälfte

> Erfurt/ Salomonsborn

> 4 Zimmer

> 104,65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 169

einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Der Stadtteil Salomonsborn befindet sich im Nordwesten, nur 13 Fahrminuten von der Erfurter Altstadt entfernt und trotzdem verträumt eingerahmt von Feldern und Obstgärten. In Salomonsborn lässt es sich gut wohnen- ideal für alle, die ein ruhiges Leben im Grünen vorziehen, dabei aber auch eine sehr gute Anbindung zu schönen Orten wissen. Der Ortsteil ist verkehrsgünstig sehr gut gelegen- in wenigen Minuten ist man jeweils auf der Autobahn A 71 und am Erfurter Flughafen, Einkaufszentren, Einrichtungshäuser und Baumärkte sind ebenfalls schnell zu erreichen und natürlich verkehrt eine regelmäßige Buslinie. Lecker Essen kann man aber auch direkt vor Ort und Ihre Gäste können Sie gern in der ansässigen Pension unterbringen.

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 ungehörlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:



Doppelhaushälfte in Salomonsborn zum Verkauf



Wohnzimmer Beispielhaus



Gartenansicht des Hauses



Hauseingangstür Beispielhaus

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt/ Salomonsborn
- > 4 Zimmer

- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 169

Blick vom Wohnzimmer Beispielhaus

Treppenbereich Beispielhaus

Weißer Stilnันทီren

Wohnzimmer mit Charme Beispielhaus

Blick vom Wohnzimmer in den Garten Beispielhaus

Wohnzimmer im Sonnenschein Beispielhaus

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt/ Salomonsborn
- > 4 Zimmer

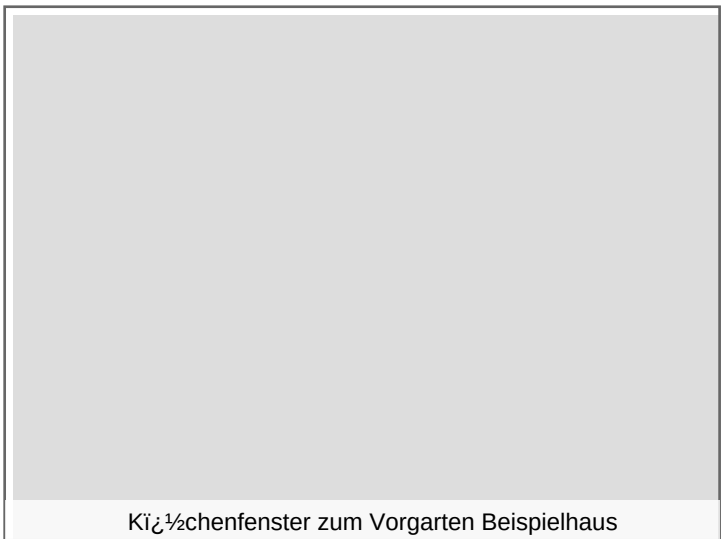
- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 169



Blick von der Küche in den Flur Beispielhaus



Gepflegte Holztreppe Beispielhaus



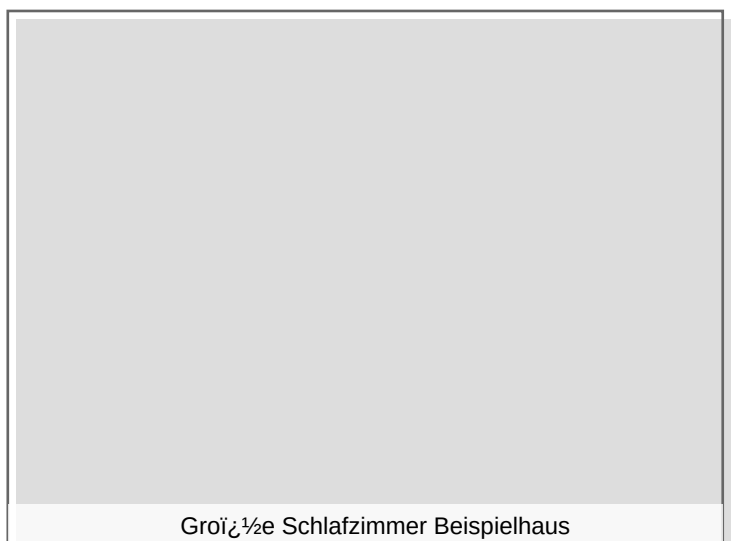
Küchenfenster zum Vorgarten Beispielhaus



Treppe mit hellen Holzstufen



Gäste-WC im EG Beispielhaus

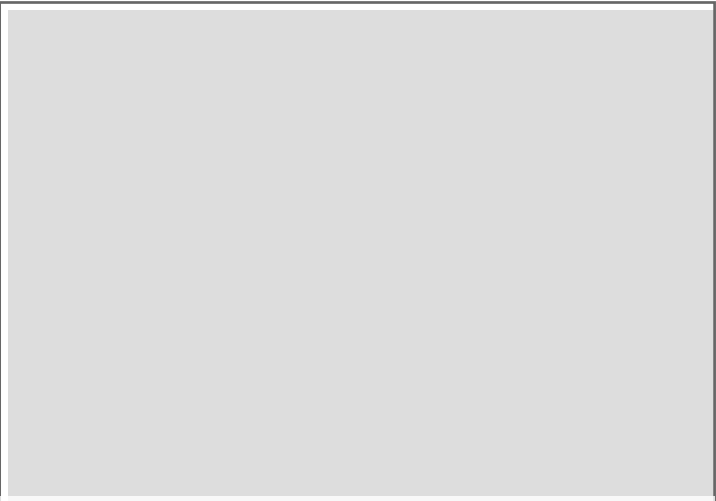


Großes Schlafzimmer Beispielhaus

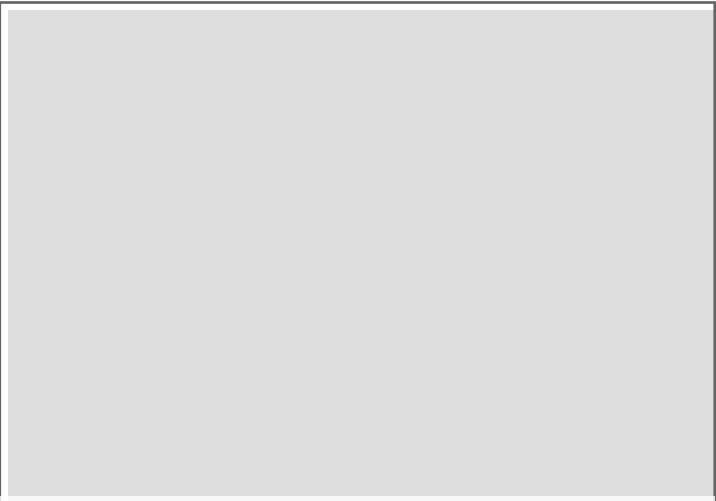
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt/ Salomonsborn
- > 4 Zimmer

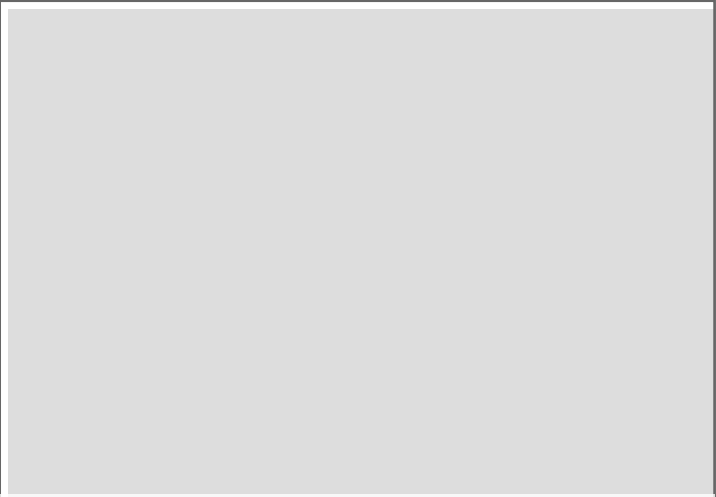
- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 169



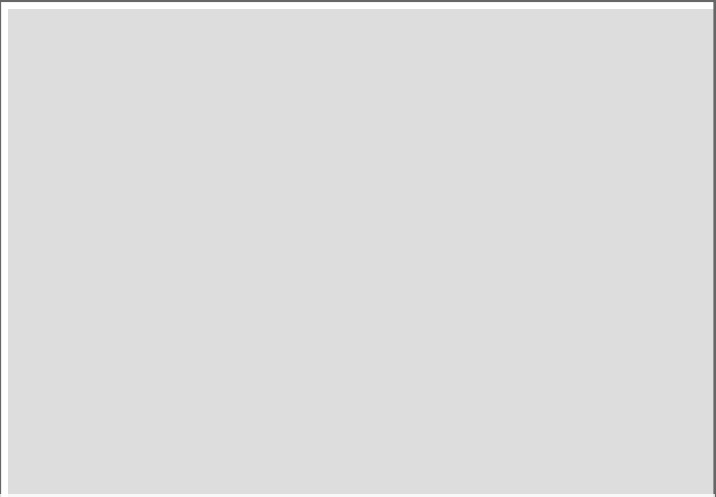
Schlafzimmer Beispielhaus



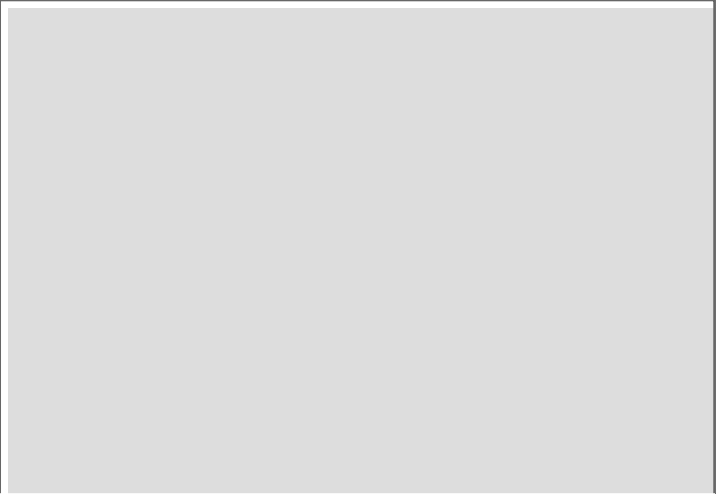
Zeitlos hell gefliestes Badezimmer



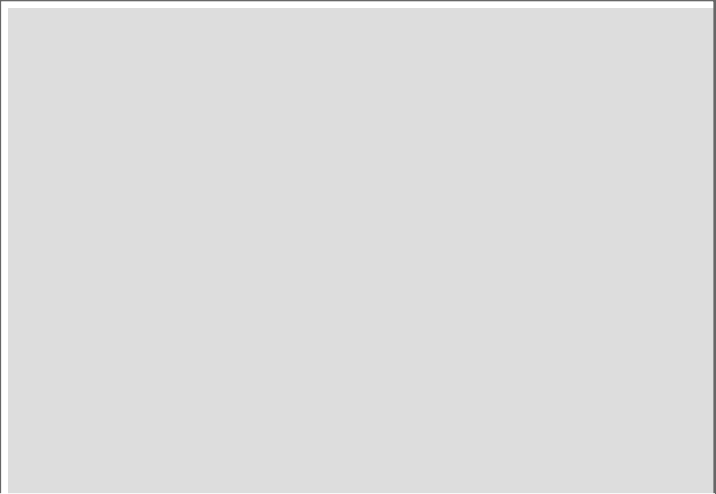
Schlafzimmerfenster Beispielhaus



Treppe im OG Beispielhaus



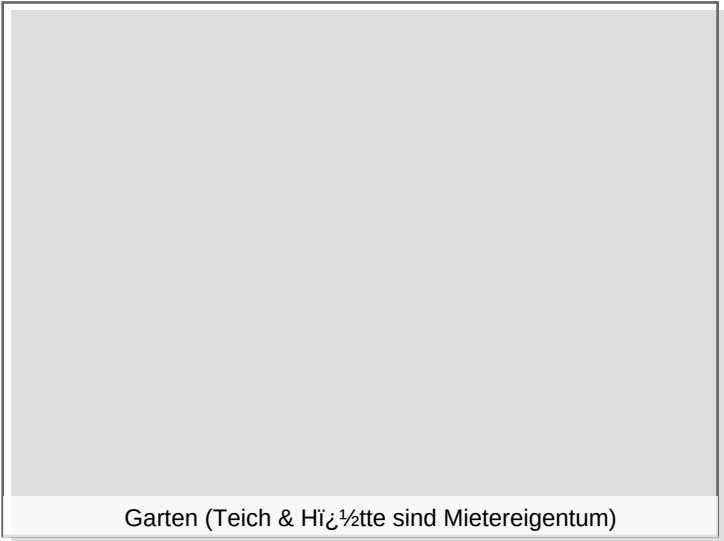
Badezimmer mit Dusche Beispielhaus



Kleines Schlafzimmer Beispielhaus

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt/ Salomonsborn
- > 4 Zimmer
- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 169



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt/ Salomonsborn
- > 4 Zimmer

- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 169

Garten hinter dem Haus

Hauskauf Erfurt Lindersteig 3

Garten mit aktueller Mietergestaltung

Linderkirchhofe in Salomonsborn

Hauskauf Erfurt Salomonsborn

Gemischte Wohngegend

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt/ Salomonsborn
- > 4 Zimmer
- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 169

Lindersteig 3, 99090 Erfurt / Salomonsborn

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt/ Salomonsborn
- > 4 Zimmer
- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 169

Grundriss EG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt/ Salomonsborn
- > 4 Zimmer
- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 169

Grundriss OG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erfurt/ Salomonsborn
- > 4 Zimmer
- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 169

Grundriss KG

> 104,65 m² Wohnfl¹/₂che

> Objektnummer: 169

> 4 Zimmer

Firmendaten:

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

Handelsregistereintrag: nicht vorhanden
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 283420598

Erlaubniserteilung nach § 34c der Gewerbeordnung durch:
Stadtverwaltung Erfurt, Bzgr. Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bzgr. Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Zuständige Aufsichtsbehörde inkl. Adresse:

Stadtverwaltung Erfurt, BtZ 1/2rgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, BtZ 1/2rgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen:

Andreasstraße 7 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de schelkmann.life