

EXPOSİ½

Entzi½ckendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als Teil einer WEG

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 98559 Oberhof
Baujahr: 1925
Zimmerzahl: 4
Wohnfl½che (ca.): 102,64 m½
Nutzfl½che (ca.): 5 m½
Grundst½cksfl½che (ca.): 1.096 m½
Kaufpreis pro m½: 1.646,53 ½
Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
½ 169.000,-

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

- > Einfamilienhaus
- > 102,64 m² Wohnfläche
- > Oberhof
- > Objektnummer: 274
- > 4 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	98559 Oberhof, Zellaer- Straße 38
Baujahr	1925
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	102,64 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.096 m ²
Kaufpreis	169.000,- €
Kaufpreis pro m ²	1.646,53 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	177,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Einliegerwohnung	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Oberhof

> 4 Zimmer

> 102,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 274

Objektbeschreibung:

Ihr kleines Traumhaus empfängt Sie in einer gepflegten Wohnumgebung. Das Haus ist Teil einer Eigentümergemeinschaft mit 9 Wohneinheiten (unterteilt in 2 Untergemeinschaften).

Diese befinden sich hauptsächlich im Vorderhaus des Anwesens. Ihr neues Wohneigentum unterteilt sich in zwei Wohnbereiche, die wie bisher gern getrennt genutzt werden können (zuletzt Nutzung als Ferienwohnungen) oder gern mit wenig Aufwand zusammengelegt werden könnten. Außerdem gehört eine im Haus befindliche Garage mit zu Ihrer Einheit & es besteht ein Sondernutzungsrecht an Ihrer Terrasse (Sondernutzung Gartenstück hinter dem Haus ist in Planung).

Das kleine Hinterhaus ist ein traditionelles Fachwerkhaus mit typischer Schieferfassade, dass 1995 saniert und seit 2007 immer wieder modernisiert wurde. Modernisierungen der letzten Jahre z.B. neue Innendämmung 2012, Erneuerung der Gasheizung 2017. Ein Haus als Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft bietet, vor allem bei Nutzung als Zweitwohnung viele Vorteile, da das Anwesen nie unbewohnt und immer gepflegt und umsorgt ist.

Das Haus wird inkl. Garage und EBK für einen Kaufpreis in Höhe von 169.000,00 EUR angeboten.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 357,50 EUR & teilt sich auf in umlagefähigen Kosten in Höhe von 262,00 EUR inkl. Heizkosten & nicht umlagefähige Kosten in Höhe von 8,00 EUR + einer monatlichen Instandhaltungsrückstellung von neu seit 2024 87,50 EUR (gemäß letzter HGA + Umlaufbeschluss neu).

Sie möchten die 2 Wohneinheiten nicht selbst nutzen, sondern als Renditeobjekt erwerben? Natürlich suchen wir für Sie auch gern perfekte Mieter zu einem für Sie angemessenen Mietzins. Beide Bereiche können laut Gemeinschaftsordnung als Ferienwohnungen genutzt werden (Fotos extra mit Winterfeeling) und die kleine Einheit mit separatem Zugang im Garagenhof auch anderweitig, wenn nicht ständig gewerblich.

Eine Nachweisprovision von 3,00 % (inkl. 19 % MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen

Ausstattung:

Ihr gemütliches Haus betreten Sie an Ihrer Terrasse vorbei in Ihrem Hausflur von dem aus sich rechterhand Ihre gemütliche Tageslichtküche mit geschmackvoller Einbauküche befindet. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein großes Schlafzimmer und ein Gäste-WC. In der oberen Etage findet das große Wohnzimmer mit Gaubenfenster zu beiden Seiten und ein zweites Schlafzimmer Ihren Platz. Außerdem ist hier ein modernes Tageslichtbad mit Dusche untergebracht. Die Wohnräume und die Küche sind mit geschmackvollen Laminatböden ausgelegt und die Wände sind mit modernen Tapeten gestaltet. Der Hauptwohnbereich

umfasst mit 83,24 m² WFL insgesamt drei Zimmer, Küche, Bad, Flur und Gäste-WC.

Eine Einliegerwohnung mit 19,4 m² WFL, die auch gewerblich genutzt werden kann, ist durch einen separaten Eingang auf der anderen Seite des Hauses zu betreten. Hier geht von einem kleinen Flur ein Tageslichtbad mit Dusche zur Rechten ab. Im Wohnbereich kann eine Küche installiert werden und ein niedriger, aber sehr gemütlicher Schlafboden ist durch eine Stiege im Flur zu erreichen. Diese Unterteilung ist für alle perfekt, die selbst nicht viel Platz benötigen und eine kleine Ferieneinheit betreiben wollen, bei denen Familienmitglieder zwar nah aber nicht zu nah mitleben wollen, der Gästebereich abgetrennt sein soll oder die ein Homeoffice mit Kundenzugang benötigen. Für alle, die ein Zimmer im Haus mehr benötigen, ist eine Durchgangstür in Hausflur zur Linken eine unkomplizierte Änderung.

Ihre Garage bietet auch neben Ihrem Auto auch zusätzlichen Stauraum. Im Sommer können Sie den Tag auf Ihrer Terrasse oder im kleinen Gartenbereich hinter dem Haus ausklingen lassen (dick eingepackt und mit Glühwein natürlich auch im Winter).

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

Grundstücksgröße ist Gesamtgrundstück WEG

Lagebeschreibung:

Die Landstadt Oberhof ist weit über den Landkreis Schmalkalden-Meiningen als staatlich anerkannter Erholungsort bekannt. Sie liegt am Kamm des Thüringer Waldes und in der Nähe des Rennsteigs und ist mit knapp einer Stunde Fahrtzeit auch ideal für die Erfurter Wintersportfans geeignet.

Der beliebte Wintersportort ist nach Erfurt und Weimar der meistbesuchte Ort in Thüringen und bietet mit Skilanglauf, Biathlon, Rennrodeln & Bobsport fast alles, was sich Wintersportfans wünschen können! Aber natürlich hat Oberhof nicht nur im Winter viel zu bieten. Der Thüringer Wald bietet auch in den schneefreien Monaten eine traumhafte Kulisse für ausgedehnte Wandertouren und Wassersportbegeisterte kommen in der Nähe gelegenen Lössschotterperle auf Ihre Kosten. Außerdem ist Oberhof natürlich auch selbst eine lebenswerte Stadt mit zahlreichen Restaurants, Läden & Freizeiteinrichtungen und viele, die eigentlich nur für einen Urlaub kamen, blieben gleich für immer!

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.

> Einfamilienhaus

> Oberhof

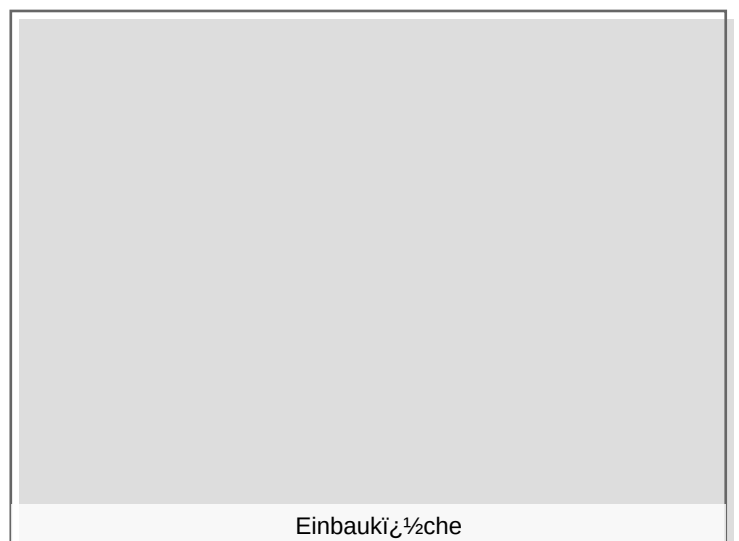
> 4 Zimmer

> 102,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 274

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:



Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Oberhof

> 4 Zimmer

> 102,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 274

Schlafzimmer

Hausflur und Treppenaufgang

Gäste- WC

Kleiner Flur im OG

Wohnzimmerfenster

Kleinere Schlafzimmer

Eckdaten

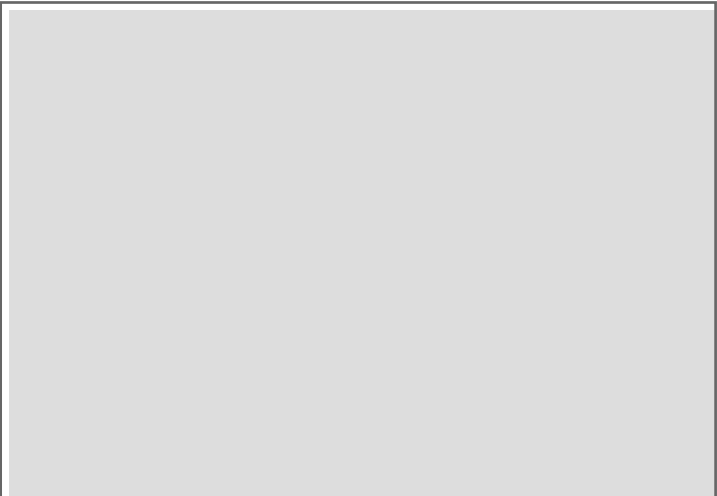
> Einfamilienhaus

> Oberhof

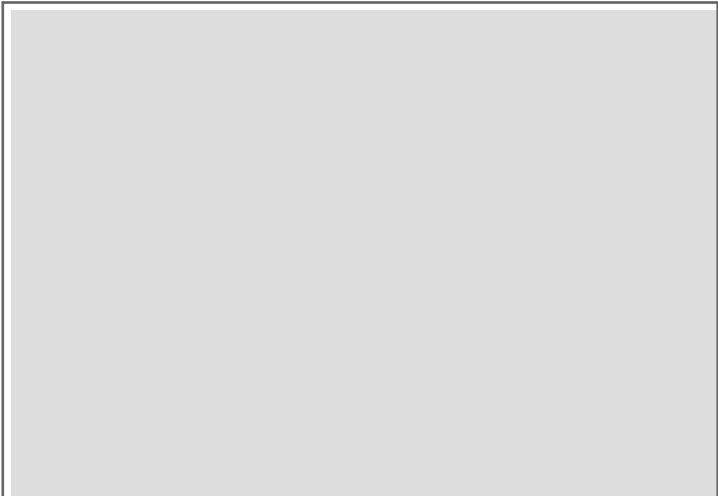
> 4 Zimmer

> 102,64 m² Wohnfläche

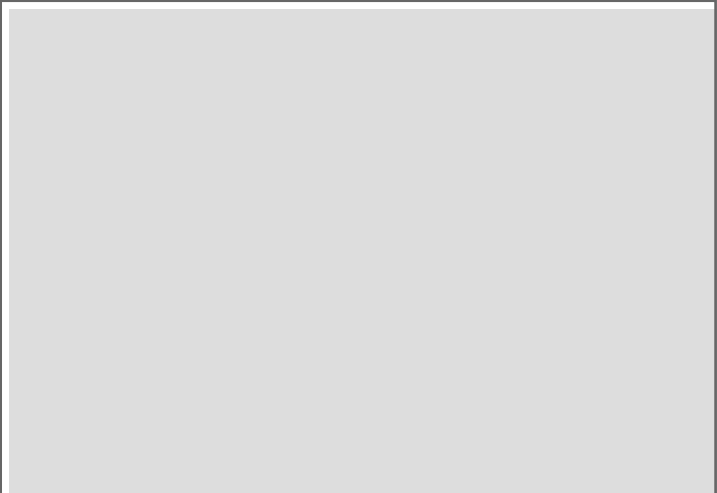
> Objektnummer: 274



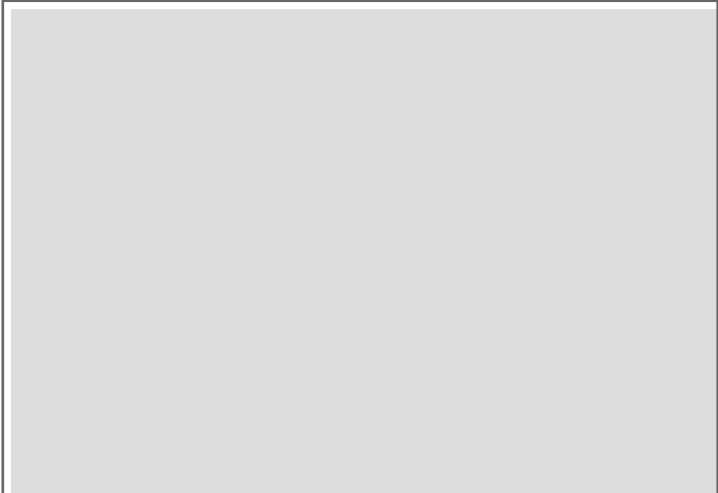
2. Schlafzimmer



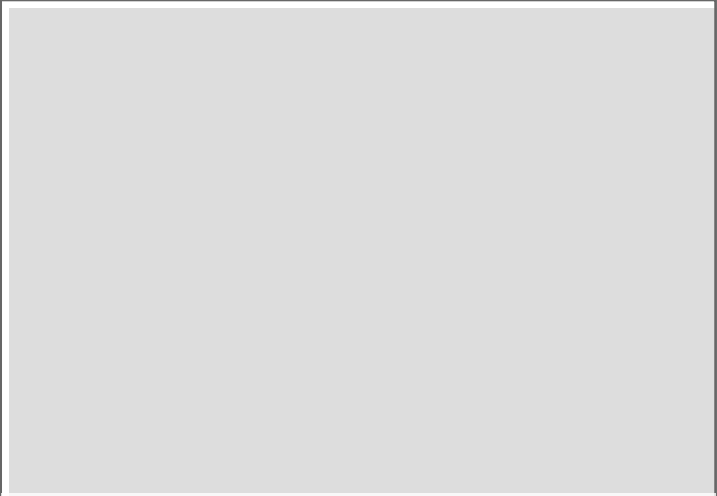
Blick aus dem Schlafzimmer_



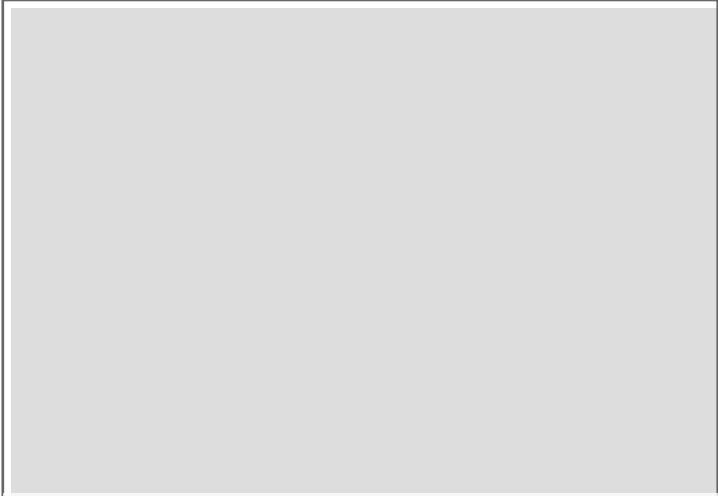
Schlafzimmer im OG



Tageslichtbad



Blick vom Schlafzimmer in den Flur



Modernes Duschbad

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Oberhof

> 4 Zimmer

> 102,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 274

Wohnzimmer im Obergeschoss

Treppenaufgang

Wohnzimmer mit Charme

Eingangsbereich Haus

Wohnfläche im Wohnzimmer

Linkerhand Möglichkeit für Durchgang zur kleinen Wohnung

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Oberhof

> 4 Zimmer

> 102,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 274

2. Eingang

Wohnzimmer mit Kachelanschluss

Stiege zum Schlafboden

Wohnzimmer Einliegerwohnung

Wohnbereich in Einliegerwohnung

Kleines Duschbad

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Oberhof

> 4 Zimmer

> 102,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 274

Blick vom Bad in den Flur

Eigene Garage

Schlafboden

Garage mit Rolltor

Traditionelles Winterquartier

Vorderhaus mit Zufahrt_

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Oberhof

> 4 Zimmer

> 102,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 274

Ansicht vom hinteren Hof

Kleiner Gartenbereich

Zufahrt zum Grundstück

Wohnen in Oberhof

Geplantes Sondernutzungsrecht

Kleines Haus in WEG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Oberhof

> 4 Zimmer

> 102,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 274

Zufahrt zu den Garagen

Oberhof, Zellaer Straße

Zugang zur Einliegerwohnung

Traumhaftes Ambiente

Straßenansicht

Energieskala

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Oberhof

> 4 Zimmer

> 102,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 274

Zellaer Straße 38 in 98559 Oberhof

Eckdaten

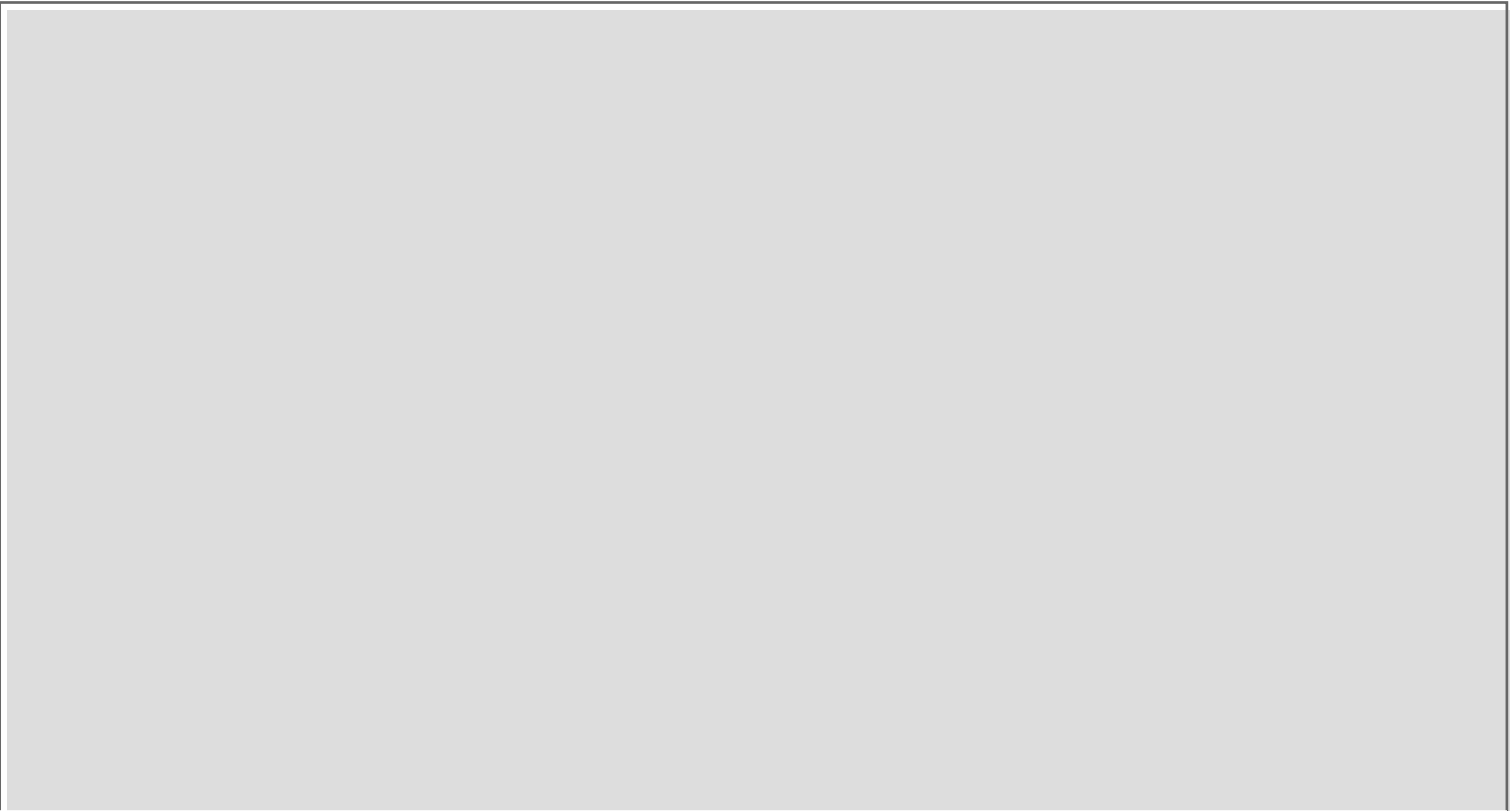
> Einfamilienhaus

> 102,64 m² Wohnfläche

> Oberhof

> Objektnummer: 274

> 4 Zimmer



Grundriss Erdgeschoss EFH

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 102,64 m² Wohnfläche

> Oberhof

> Objektnummer: 274

> 4 Zimmer



Grundriss Obergeschoss

> 102,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 274

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: