

EXPOSİ½

Erfurter Blumenviertel- Renovierte Erdgeschosswohnung mit Balkon

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 99092 Erfurt

Baujahr: 1961

Zimmerzahl: 2

Wohnfl½che (ca.): 55,25 m½

Nutzfl½che (ca.): 10 m½

Hausgeld (ca.): 115,35 ½

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

VERKAUFT
½ 127.000,-

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

> Erdgeschosswohnung
> Erfurt
> 2 Zimmer

> 55,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 100

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99092 Erfurt, Blumenstraße 76
Baujahr	1961
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	55,25 m ²
Nutzfläche (ca.)	10 m ²
Kaufpreis	127.000,- €
Hausgeld (ca.)	115,35 €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	61 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2008
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Befuerung	Fernwärme
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	6.726,- €
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	vermietet
Provision für Käufer	5,95 % des Kaufpreises

Objektbeschreibung:

Neu für Sie im Angebot haben wir eine stilvoll renovierte und neu vermietete kleine Erdgeschosswohnung in der Erfurter Blumenstraße, also direkt im beliebten Erfurter Blumenviertel, unweit des Erfurter Petersberges und nur wenige Minuten zu Fuß vom Domplatz entfernt.

Die Wohnung liegt im Hochparterre und ist Dank breitem Vorgarten mit abschließend umlaufender Begrünung auch ideal von der Straße

abgeschildert. Die gesamte Wohnanlage überzeugt mit einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Durch das Heizen mit Fernwärme und die Nutzung von Sonnenenergie ist das Gebäude auch energetisch auf dem neuesten Stand.

Die 55,25 m² große Zweizimmerwohnung ist geschmackvoll renoviert z.B. mit einem sehr schönen Echtholzdielenboden. Eine helle Einbauküche mit Einbauherd, Kühl- Gefrierkombi, Spülmaschine und einer neuen Waschmaschine wurde bereits für Sie installiert.

Die Wohnung wurde gerade zu 560,50 EUR/ Kaltmiete pro Monat neu an sympathische Mieter vermietet. Das entspricht 10,14 EUR/m². Perfekt sowohl für Renditekäufer als auch Mieter ist die Mindestmietdauer von 4 Jahren- Sie müssen sich also keine Sorgen um ständige Neuvermietung machen.

Die Wohnung wird für einen Kaufpreis in Höhe von 127.000,00 EUR angeboten. Die Jahreskaltmiete beträgt 6.726,00 EUR. Traderrendite 5,3 %.

Das Hausgeld beträgt monatlich 115,35 EUR inkl. 14,14 EUR Instandhaltungsrückstellung und 75,43 EUR umlagefähiger Kosten.

Eine Nachweisprovision von 5,95 % (inkl. MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

Diese gemütliche 2-Raumwohnung befindet sich im beliebten Erfurter Blumenviertel. Die Erdgeschosswohnung wurde gerade liebevoll renoviert und sogar mit einer neuen stilvollen Einbauküche ausgestattet.

Der gesamte Wohnbereich wurde mit einem hochwertigen Echtholzdielenboden neu ausgelegt. Linkerhand vom wohnlichen Flur befindet sich die Küche mit Ihrer neuen Einbauküche. Die EBK wurde perfekt eingepasst und beherbergt neben einem neuen Herd, eine Spülmaschine, einen großen Kühl- und Gefrierschrank sowie eine ebenfalls neue Waschmaschine, die sich völlig unauffällig hinter einer der Türen verbirgt. Die Küche wurde genau wie die gesamte Wohnung frisch tapeziert und geweißt. Der helle Fliesenboden passt hervorragend dazu. Die Küche bietet genug Platz für eine hübsche Essecke.

Das Wohnzimmer befindet sich auf der Gartenseite und führt direkt auf einen Balkon mit Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer liegt auf der Seite zum Vorgarten und ist dank Fenstern zu zwei Seiten hell und sonnig.

In den Wohnräumen wurde extra ein stilvolles Malervlies tapeziert. Die Heizkörper wurden erneuert und ebenso die Elektroschalter.

Das schmale Tageslichtbad ist ebenfalls zeitlos hell gefliest. Die kleine Badewanne lässt sich natürlich auch prima zum Duschen nutzen. Auch hier wurde einiges erneuert. Die Wohnungseingangstür wurde mit einem

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 55,25 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 100

neuen Schloss mit Dreifachverriegelung ausgestattet und ebenso die Gegensprechanlage neu ersetzt. Zur Wohnung gehört ein eigener sehr großer Kellerraum. Die perfekt gepflegte Gartenanlage und die Wäscheplätze können natürlich ebenfalls genutzt werden.

Durch die neu entstehende Rundumbebauung im Blumenviertel entstehen gerade neue Parkmöglichkeiten, die zusätzlich zum öffentlichem Parkangebot genutzt werden können (z.B. durch Anmietung).

Lagebeschreibung:

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 einem der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Das Blumenviertel ist ein von jeher sehr begehrtes Wohnquartier im westlichen Teil der Andreasvorstadt, das sich zunehmender Beliebtheit erfreut.

Es liegt am Fuß des Petersberges und auch die Innenstadt ist bequem fußläufig zu erreichen. Natürlich ist das Viertel fest ins Nahverkehrsnetz der Stadt integriert und bietet auch eine schnelle Verkehrsanbindung ins Umland. Kleine alteingesessene Läden runden das Wohlfühlwohnen in unmittelbarer Altstadtnähe ab.

Sonstiges:

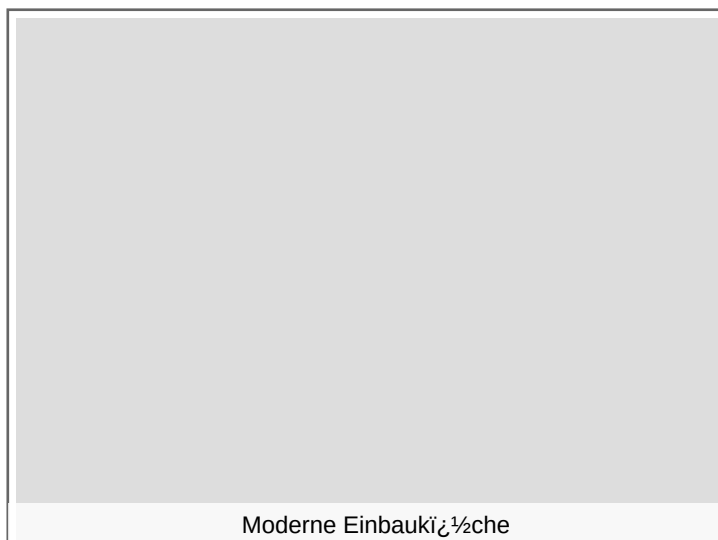
Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen Informationen. Das Maklerbüro Schelkmann Immobilien haftet bei unrichtigen Angaben nur im Falle grober Fahrlässigkeit oder bei Vorsatz.

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!

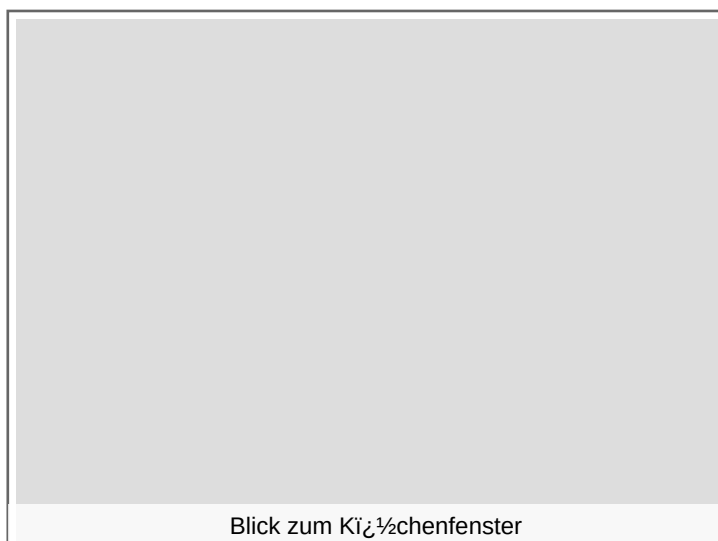
Objektbilder:



Helle Küche



Moderne Einbauküche



Blick zum Küchenfenster

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 55,25 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 100

Wann wird gekocht?

Wohnzimmer mit Balkon

Küche mit neuer Einbauküche

Wohnzimmer Blick zur Balkontür

Küchenfenster

Blick vom Balkon

Eckdaten

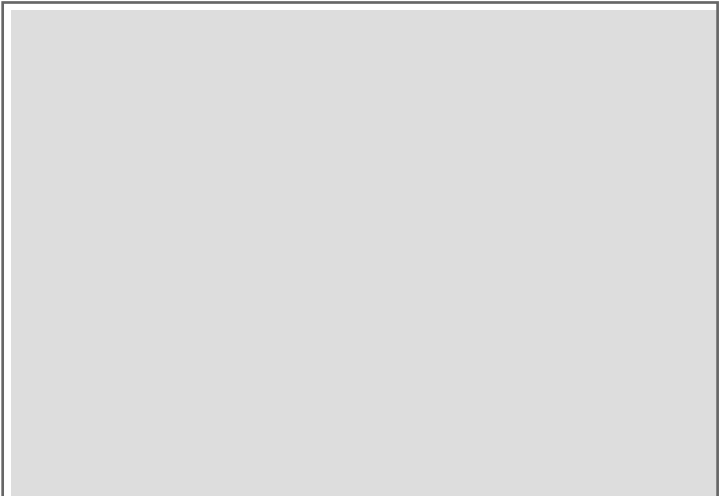
> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

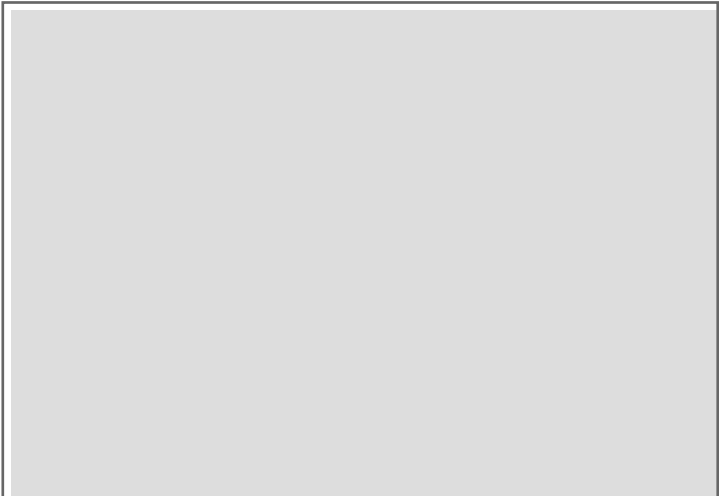
> 2 Zimmer

> 55,25 m² Wohnfläche

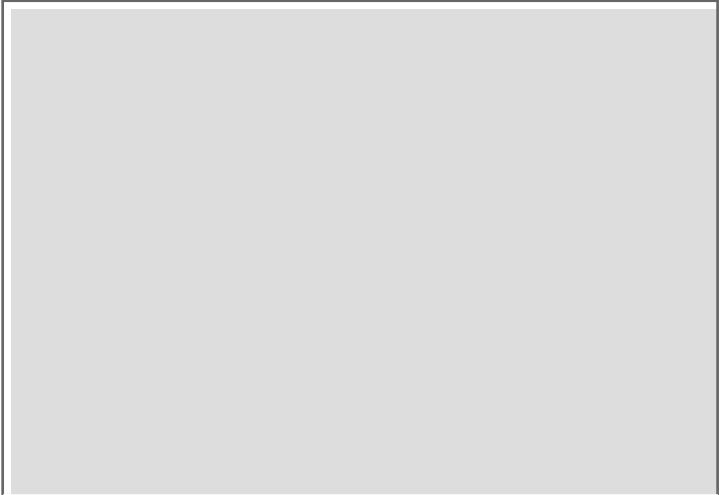
> Objektnummer: 100



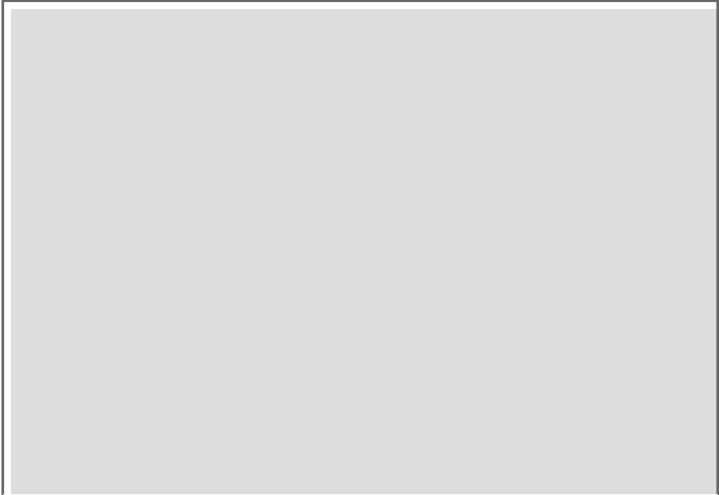
Wohnzimmer Blick zur Terrasse



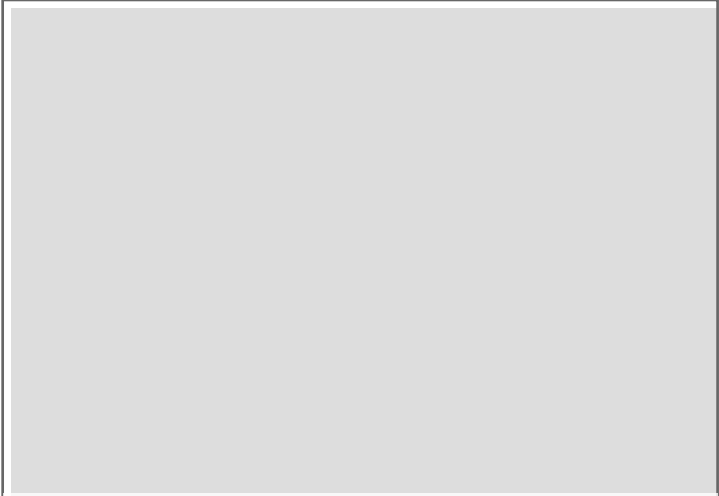
Tageslichtbadezimmer mit Badewanne



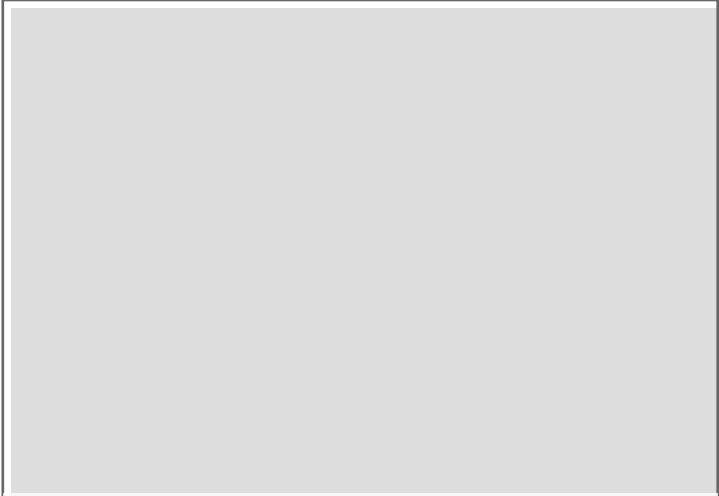
helles Schlafzimmer



Badezimmer beleuchteter Spiegel



Schlafzimmer



Wohnungsflur

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 55,25 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 100

Kellerraum

Balkon zur ruhigen Hofseite

Treppenhaus

Griechenfliesen hinterm Haus

Treppenhaus Blumenstraße 76

Wohnumfeld in Topzustand

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 55,25 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 100

Parkähnliche Gartenanlage

ETW in gepflegter Wohnanlage

Blumenstraße 76

Blick auf die Blumenstraße

Blumenstraße Erfurt

Bald sind die Heizkörper gegenüber fertig

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 55,25 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 100

Blumenstraße Ecke Veilchenstraße

QR-Code

Veilchenstraße in Erfurt

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 55,25 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 100



Grundriss Blumenstraße 76, Erfurt

> 55,25 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 100

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

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, Bürgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

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

Ihre Notizen: