

EXPOSİ½

Freistehendes Einfamilienhaus auf gepflegtem Gartengrundst½ck in Herbsleben

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 99955 Herbsleben

Baujahr: 2001

Zimmerzahl: 4

Wohnfl½che (ca.): 117,65 m½

Nutzfl½che (ca.): 20 m½

Grundst½cksfl½che (ca.): 628 m½

Kaufpreis pro m½: 3.034,42 ½

Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis
½ 357.000,-**

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
- > 117,65 m² Wohnfläche
- > Herbsleben
- > Objektnummer: 294
- > 4 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99955 Herbsleben, In der Aue 13
Baujahr	2001
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	117,65 m ²
Nutzfläche (ca.)	20 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	628 m ²
Kaufpreis	357.000,- €
Kaufpreis pro m ²	3.034,42 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Garage	Anzahl 4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	96,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-08-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2019
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas, Solar
Haustiere	ja
Wintergarten	ja
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Herbsleben

> 4 Zimmer

> 117,65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 294

Objektbeschreibung:

Mit diesem 2001 erbauten Einfamilienhaus (Kernhaus) haben wir wieder ein wunderschönes Familiendomizil für Sie im Angebot!

Das Einfamilienhaus mit Photovoltaikanlage und schönem Gartengrundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am Ortsende von Herbsleben. Das Haus überzeugt durch seine klassische Zimmeraufteilung und ist perfekt für eine traditionelle Familiengründung geeignet, kann aber natürlich gern auch von Singles oder Paaren bewohnt werden.

Die Aufteilung des Hauses ist klassisch- im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohnbereich mit Kamin und anschließend Wintergarten, eine Tageslichtküche mit Einbauküche und Zugang zur Ihrer Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten mit Teich, Brunnen, Grillecke, Gartenschuppen, Gewächshaus usw. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad. Hinter den beiden Garagen wurde ein separater Kellerbau mit überdachter Dachterrasse errichtet.

Das Gebäude wird für einen Kaufpreis in Höhe von 357.000,00 EUR angeboten. Im diesem Preis inklusive sind sowohl die eingepassten Einbauschränke und die Einbauküche, das Gewächshaus, der Geräteschuppen, den Gartengrill und das Holzlager.

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

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause empfängt Sie mit einem klassischen, hell gefliesten Hausflur. Gleich zur Linken befindet sich der Eingang zu Ihrem Wohn- und Esszimmer mit Kamin und angrenzendem beheizbarem Wintergarten zur einen und einem begehbaren Schrank zur anderen Seite. Eine schöne Holzdecke sorgt für geschmackvolle Gemütlichkeit. Die Tageslichtküche ist mit einer ideal eingepassten Einbauküche ausgestattet und führt direkt auf Ihre Terrasse, die mit einem Steinteppich ausgelegt ist. Außerdem befindet sich Ihr Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC im Erdgeschoss.

Die obere Etage unterteilt sich in drei großem Schlafzimmer und ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Das Haus wird durch eine Gas- Fußbodenheizung beheizt und ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Im Erdgeschoss ist der Fußboden gefliest und in der oberen Etage ist Laminatboden verlegt. Die Fenster sind zum Teil mit Rollläden ausgestattet. In zwei der Schlafzimmern und im Esszimmer wurden Schrankelemente ideal eingepasst, die als Ausstattung auch gern im Haus mit verbleiben.

Der Garten ist liebevoll angelegt und kann mit Ihrem eigenen Brunnen bewässert werden. Linkerhand befindet sich ein schöner Teich und im

hinteren Bereich finden Sie ein Gewächshaus neben einen Geräteschuppen und einem Holzlager für Ihren Kamin. Rechts neben Ihrem Haus stehen die beiden Fertigteilgaragen, vor denen Sie zusätzlich auch parken können. Hinter den Garagen überdacht ein separat stehender Kellerbau mit zaubernder überdachter und weinbeerankerter Dachterrasse- der perfekte Ort für gemütlicher Feiern mit wunderbarem Urlaubsfeeling, während der Wein vort im gemütlichen Kellerraum lagern kann.

Das Haus wurde seit der Erbauung 2001 regelmäßig modernisiert und ist natürlich zeitnah bezugsbereit.

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

Lagebeschreibung:

Die kleine Gemeinde Herbsleben nordwestlich von Erfurt überdacht mit ihrem breitgefächerten Angebot für ihre Bewohner! Der an der Unstrut gelegene Ort beherbergt nur ca. 3000 Einwohner und trotzdem hat man hier wirklich alles, was man zum Leben braucht.

Einkaufen können Sie gern in einem der Supermärkte oder in den anliegenden Läden. Abends lecker Essen gehen? Kein Problem - Sie haben mehrere Lokale zur Auswahl. Die Pflanzungen sollen wieder purzeln? Es gibt einen Sportplatz, eine Mehrzwecksporthalle, einen Schießstand und ein Fitnessstudio. Natürlich sind auch Ärzte, Physiotherapien und eine Apotheke direkt im Ort. Sie sind neu hier? Werden Sie Mitglied in einem der zahlreichen Vereine oder engagieren Sie sich in der Gemeinde. Für den Nachwuchs gibt es einen Kindergarten, eine Gemeinschaftsschule und auch einen Jugendclub. Außerdem stehen Gemeindebibliothek, Heimatmuseum und Mehrgenerationenhaus Ihnen offen. Zu den wunderbaren Dorffesten können Sie zahlreiche Freunde einladen - es gibt einige Ferienwohnungen und Gästezimmer oder vielleicht wollen sie auch gern in einer Jurte übernachten. Sehenswertes wie die Schlossruine gibt es ebenfalls zu bestaunen oder Sie gehen Lamas knuddeln.

Außerdem liegt die Gemeinde in angenehmer Nähe zu Erfurt und Bad Langensalza. Mit dem Auto ist man in 26 min in der Erfurter Altstadt direkt am Dom und in 20 min in der Bad Langensalzaer Innenstadt. Die nächstgelegene Kurstadt Bad Tennstedt liegt sogar nur 6 min Fahrtzeit entfernt. Natürlich sind Sie mit Bus und Bahn auch mit dem Nahverkehr gut angebunden.

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.

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Herbsleben

> 4 Zimmer

> 117,65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 294

Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhänge oder sonstige graphische Darstellungen aus diesem Exposiz 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:



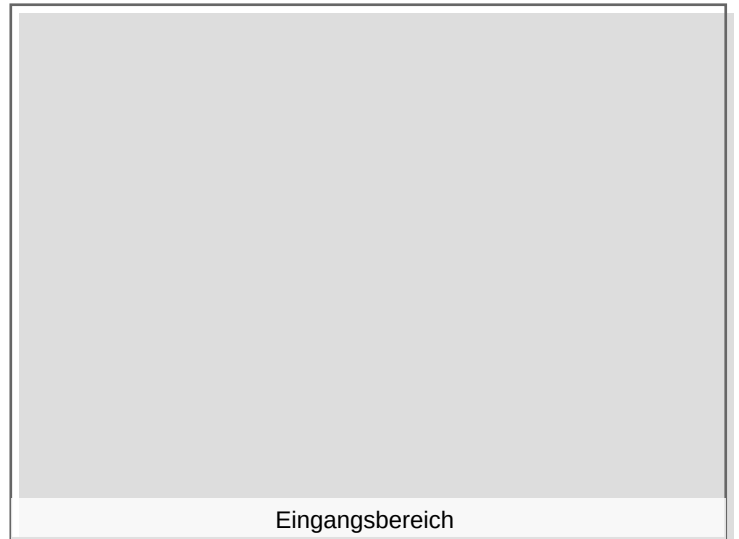
Wintergarten mit Blick in den Garten



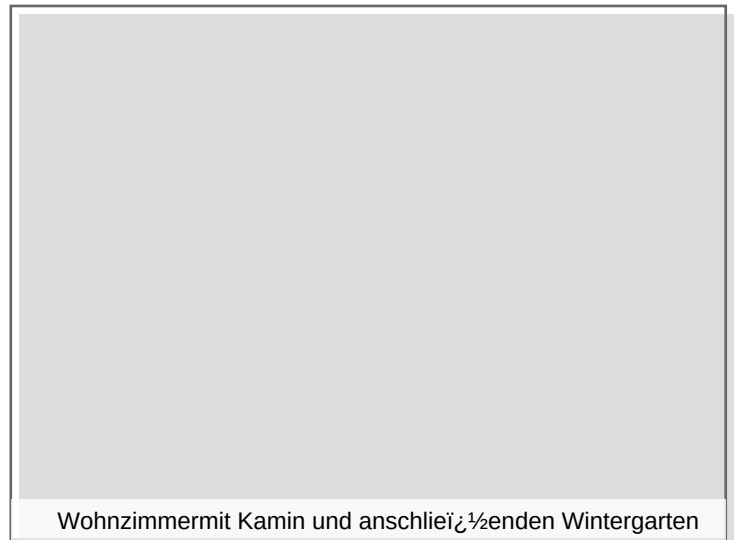
Traumhaus zum Kauf in Herbsleben



Treppenaufgang



Eingangsbereich



Wohnzimmer mit Kamin und anschließenden Wintergarten

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Herbsleben

> 4 Zimmer

> 117,65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 294

Wohnzimmerfenster mit Einbauschränk

Wohnzimmer mit Holzdecke

Kaminblick

Wintergarten

Wohnzimmerfenster

Einbauküche

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Herbsleben

> 4 Zimmer

> 117,65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 294

Terrassenausgang

Gäste- WC

Blick von der Küche in den Flur

HWR

Terrasse neben dem Wintergarten

Treppe zum OG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Herbsleben

> 4 Zimmer

> 117,65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 294

Einbauschränk

3. Schlafzimmer

Schlafzimmer mit Einbauregal

Wasserfallzimmer mit Einbauschränk

Schlafzimmer mit Arbeitsbereich

Tageslichtbad mit Wanne

Eckdaten

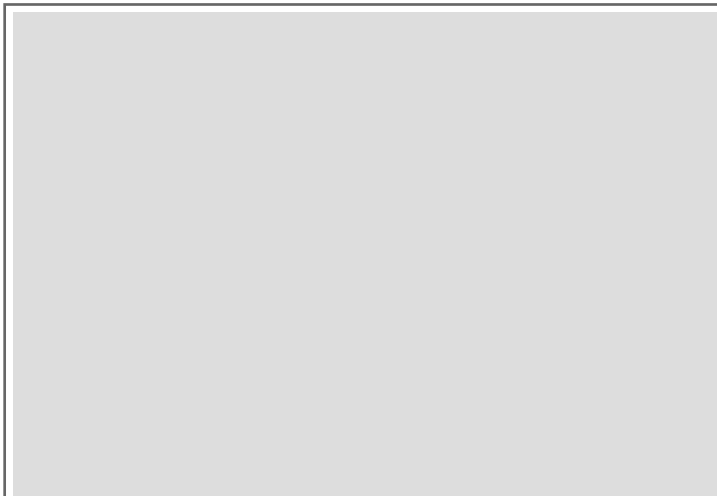
> Einfamilienhaus

> Herbsleben

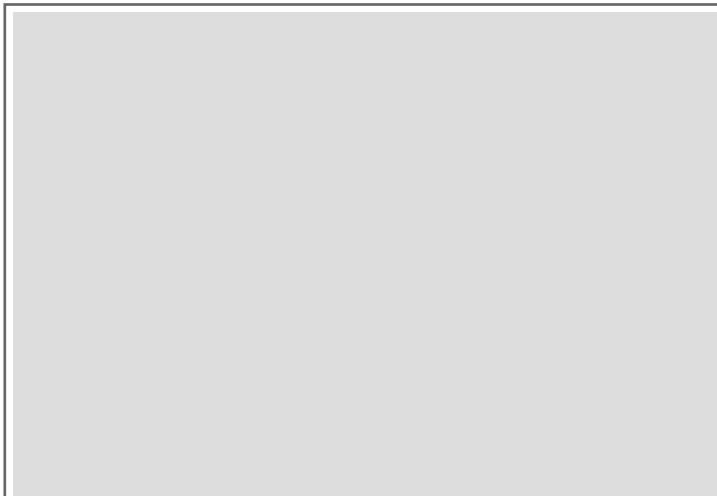
> 4 Zimmer

> 117,65 m² Wohnfläche

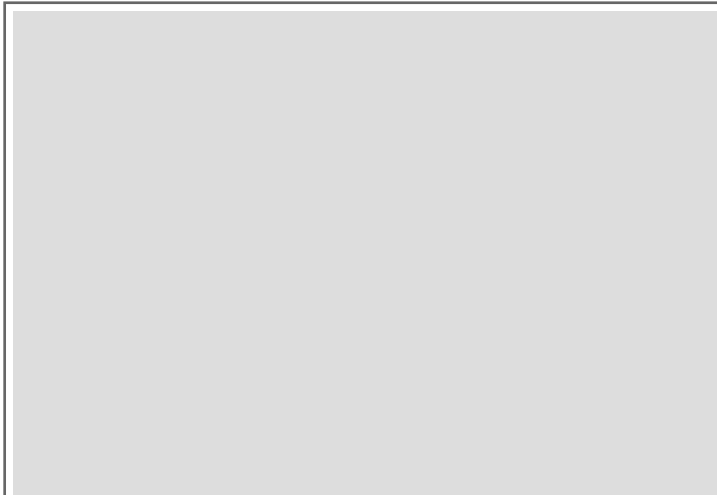
> Objektnummer: 294



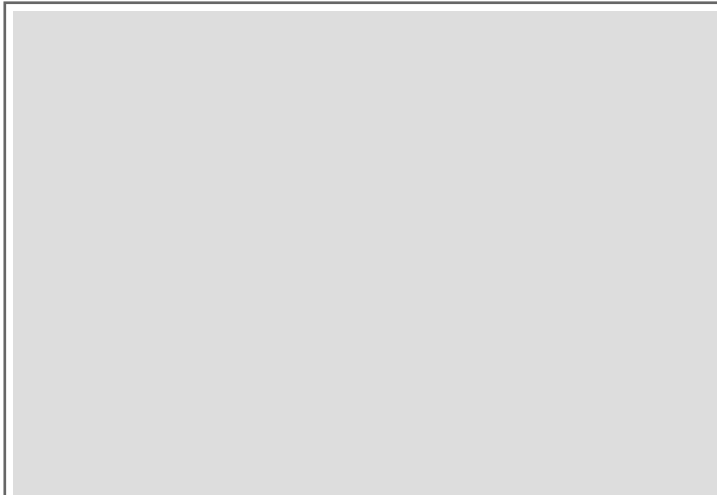
Eckbadewanne und Dusche



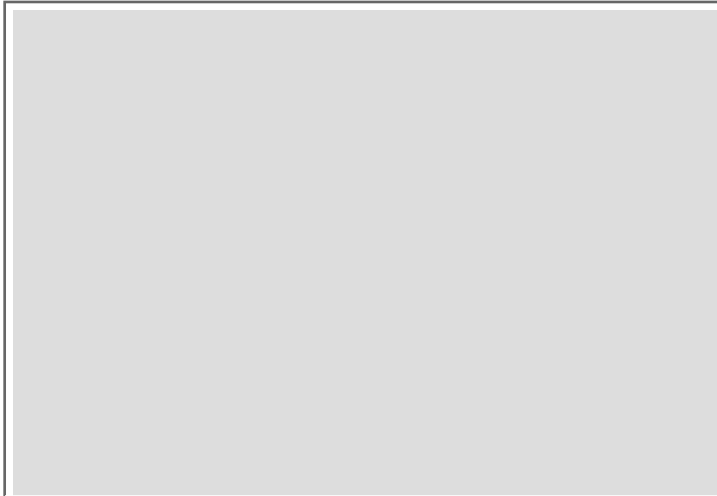
Eingang 2. Schlafzimmer



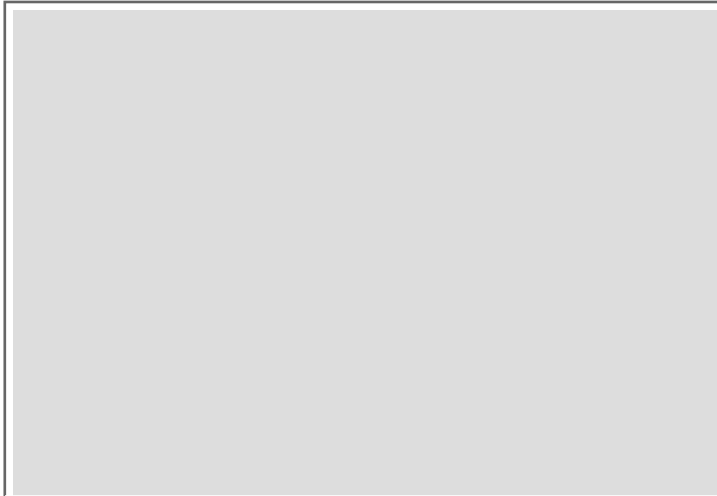
Tageslichtbad



Garten hinter dem Haus



2. Schlafzimmer



Gartenansicht

Eckdaten

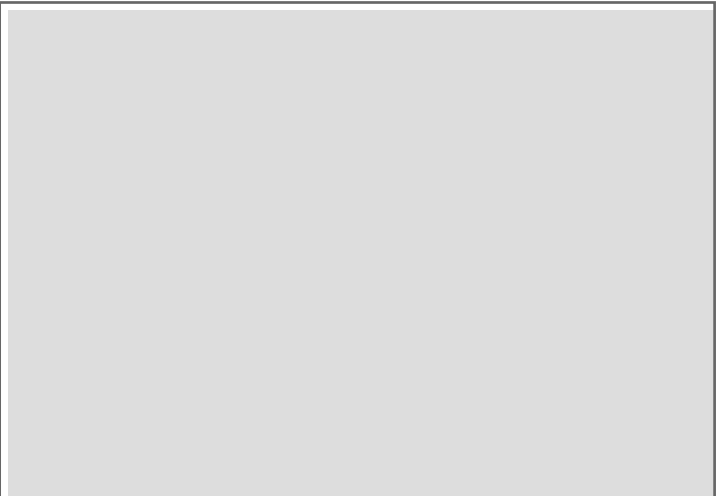
> Einfamilienhaus

> Herbsleben

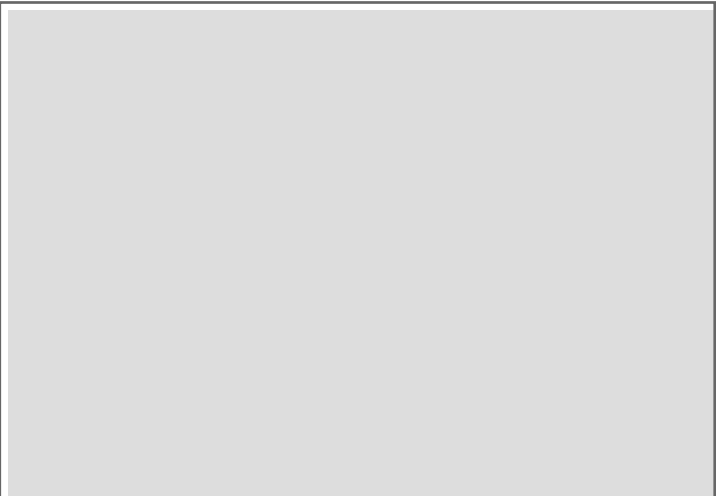
> 4 Zimmer

> 117,65 m² Wohnfläche

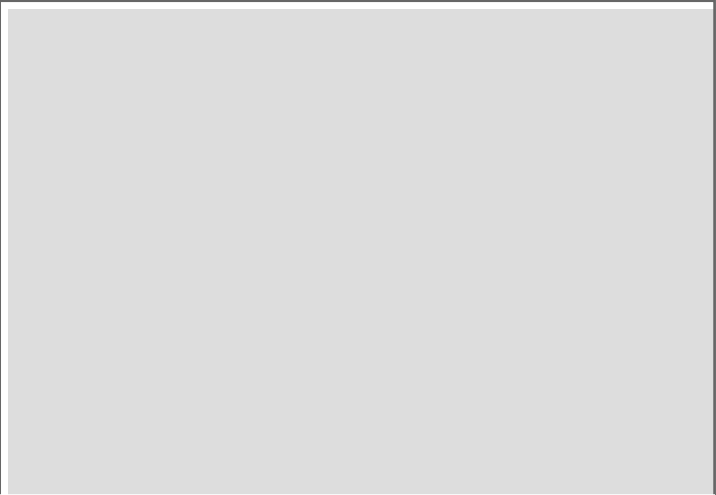
> Objektnummer: 294



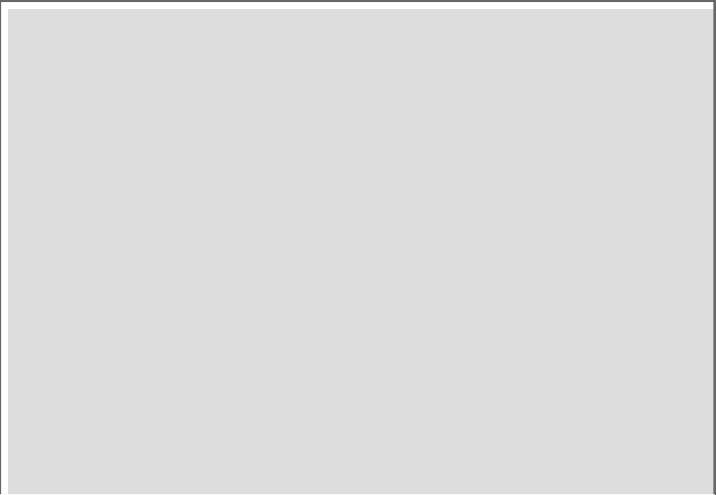
Überdachte Terrasse und Wohnhaus



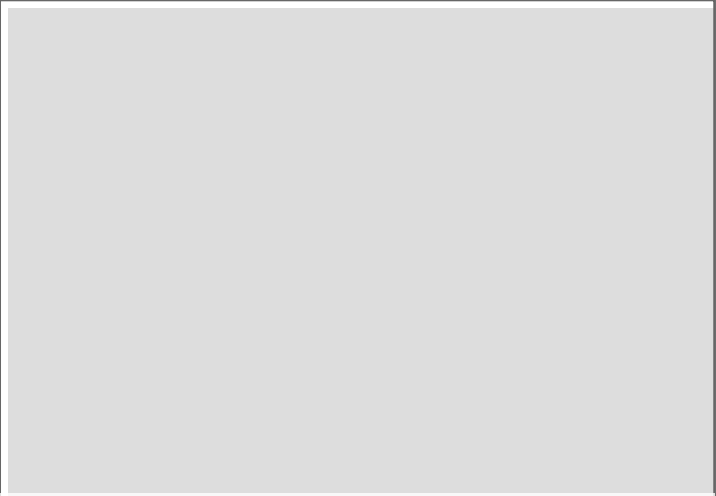
Terrasse über dem Gartenkeller



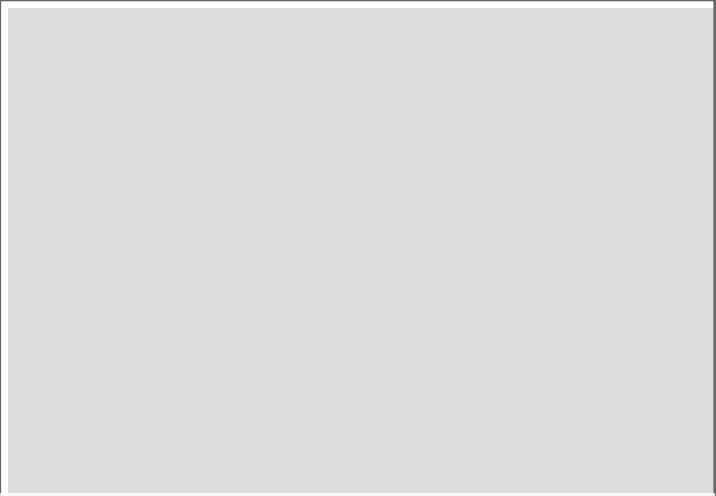
Blick von der Terrasse in den Garten



Kellertreppe



Große überdachte Terrasse



Kellerraum

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Herbsleben

> 4 Zimmer

> 117,65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 294

Einfamilienhaus mit Garten

Holzlager

Gartenteich

Einfamilienhaus zum Einziehen

Gewächshaus und Gartenhäute

Giebelansicht

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Herbsleben

> 4 Zimmer

> 117,65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 294

Traumhaus in Herbsleben

Hauskauf Herbsleben

Wohnhaus mit Wintergarten und Terrasse

Ihr Zuhause in Herbsleben

EFH mit 2 Garagen auf hübschen Grundstück

Ruhige Anwohnerstraße

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 117,65 m² Wohnfläche

> Herbsleben

> Objektnummer: 294

> 4 Zimmer

Energieskala

In der Aue 13 in 99955 Herbsleben

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 117,65 m² Wohnfläche

> Herbsleben

> Objektnummer: 294

> 4 Zimmer



Grundriss EFH Herbsleben EG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 117,65 m² Wohnfläche

> Herbsleben

> Objektnummer: 294

> 4 Zimmer

Grundriss EFH Herbsleben OG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 117,65 m² Wohnfläche

> Herbsleben

> Objektnummer: 294

> 4 Zimmer

Immobilienmakler Herbsleben_Schelkmann Immobilien

> 117,65 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 294

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

Zuständige Aufsichtsbehörde inkl. Adresse:

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

Ihre Notizen: