

EXPOSİTİÖN

Freistehendes Einfamilienhaus in Arnstadt/ Branchewinda

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99310 Arnstadt
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 130,83 m²
Nutzfläche (ca.): 86,91 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.065 m²
Kaufpreis pro m²: 2.473,19 €
Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
€ 339.000,-

Schelkmann Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > 130,83 m² Wohnfläche
- > Arnstadt
- > Objektnummer: 211
- > 4,5 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99310 Arnstadt, In Branchewinda 41
Baujahr	1993
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	130,83 m ²
Nutzfläche (ca.)	86,91 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	1.065 m ²
Kaufpreis	339.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.473,19 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	5
Garage / Stellplatz	Anzahl 3
Carport	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	127,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-06-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2014
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3,50
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja

Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab Herbst 2023
Provision für Käufer	2,975 % ink. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Arnstadt

> 4,5 Zimmer

> 130,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 211

Objektbeschreibung:

Bei diesem modernen 1993 erbauten und natürlich regelmäßig renovierten, freistehenden Einfamilienhaus kommen alle auf Ihre Kosten, die sich nach zeitgemäßem Wohnkomfort auf einem extragroßen Grundstück sehen!

Rechter Hand führt die Einfahrt zu Ihrem XXL-Carport mit 2 überdachten Stellplätzen (es ist Platz für mind. 3 weitere Autos), während linker Hand eine große Gartenfläche, zurzeit hauptsächlich Wiese, auf Ihre Gestaltung wartet. Hinter dem Haus befindet sich eine gemütliche Terrasse und ein abgeteilter Gemüsegarten.

Das Haus selbst bietet viel Platz für eine große Familie. Auf zwei Etagen und ca. 137 m² WFL sind 4,5 Zimmer, 2 Bäder, Speisekammer und Küche verteilt. Die Aufteilung des Hauses ist ideal gestaltet, um sich später jeder Ihrer Lebenssituationen anzupassen: da das Treppenhaus den Wohnbereichen vorgesetzt ist, könnte das Haus später in zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden, oder in einen Wohn- und Geschäftsbereich. Es kann sich also perfekt Ihrem Leben anpassen!

Ihr neues Zuhause kann gern noch in diesem Jahr von Ihnen bezogen werden! Es erfolgt mit seinen zahlreichen Modernisierungen wie z. B. Dachneudeckung und Dämmung 2018, 2014 Einbau eines Gasbrennwertkessels, 2017 Isolierung des Kellers (Bestandskeller, der bei Bau des Hauses mit integriert wurde) und 2019 Erneuerung der großen Fensterfront des Treppenhauses und der Eingangstür den aktuellen Energiestandards. Außerdem ist es klassisch & geschmackvoll gestaltet und die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme.

Das Gebäude wird neu für einen Kaufpreis in Höhe von 339.000,00 EUR angeboten. In diesem Preis inklusive versteht sich die moderne, hochwertig ausgestattete und perfekt eingepasste Einbauküche, der Kamin im Wohnzimmer und natürlich auch der XXL-Carport mit anschließendem Gartenschuppen.

Eine Nachweisprovision in Höhe von 2,975 % (inkl. 19 % MwSt.) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten Treppenhaus von dem Sie im Erdgeschoss in einen zentralen, gefliesten Flur gelangen. Zur Rechten befindet sich Ihr großes Wohn- und Esszimmer. Mit über 35 m² Wohnfläche ist es der perfekte Mittelpunkt für die ganze Familie. Mit hochwertigem Fußboden ausgelegt, genau wie der gesamte Wohnbereich des Hauses mit Fußbodenheizung beheizt und zusätzlich mit einem Kamin ausgestattet, wirkt es hell und gemütlich. Zur Gartenseite und sowohl vom Flur als auch vom Wohnzimmer aus zu betreten, befindet sich eine perfekt und hochwertig ausgestattete

Tageslichtküche mit Ihrer neuen Einbauküche. Auf der linken Hausseite steht eine große Speisekammer zur Verfügung und ein kleines Durchgangszimmer (zurzeit als Büro genutzt) führt zu einem schicken Tageslichtbad mit Dusche.

Das Obergeschoss ist ebenfalls klassisch aufgeteilt mit einem großen Schlafzimmer und zwei kleineren (eines unter 10 m²). Ein traumhaftes Badezimmer mit Badewanne und Dusche ist der Mittelpunkt der Etage - geschmackvoll ausgestattet und gefliest. Die Schlafzimmer sind mit Teppichböden ausgestattet und im gesamten Wohnbereich sind die großen Fenster mit Rollläden versehen (die große Fensterfläche im Treppenhaus natürlich ausgeschlossen).

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet in den beheizten Kellerräumen viel Platz für Hobbies und Ideen oder klassischen Stauraum. Neben dem Heizungskeller und einem WC bietet der Keller vier weitere Räume. Einer davon ist mit Wasseranschluss bereits als Gartenküche vorbereitet. Gleich daneben führt ein Hausausgang direkt zu Ihrer sonnigen Terrasse im Innenhof. Das Haus ist komplett von einem großen Garten umgeben, den Sie nach Lust und Laune gestalten können. Ein großer Carport mit Gartenschuppen und zusätzliche Stellplätze vervollkommen das Gesamtpaket.

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

Lagebeschreibung:

Die Bachstadt Arnstadt ist der älteste Ort Thüringens. Sie überzeugt nicht nur durch ihre charmante Altstadt und große Kulturlandschaft, sondern macht sich auch mehr und mehr als Wirtschaftsstandort einen Namen.

Nur 20 km von der Landeshauptstadt Erfurt entfernt, in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes Erfurter Kreuz wächst das Industriegebiet im Norden der Stadt stetig und beständig an.

Die Kreisstadt bietet ein harmonisches Wohnumfeld und ein großes kulturelles Angebot: zB. das Schlossmuseum im Neuen Palais mit der Puppenstadt Mon plaisir, der Tierpark Fasanerie, das Theater im Schlossgarten und das Bachhaus. Das Bach- Festival und das Kleinkunstfestival können in Haus und Hof ziehen jedes Jahr Gäste aus nah und fern in ihren Bann. Auch Naturverbundenen kommen hier nicht zu kurz- nicht ohne Grund gilt Arnstadt auch als Tor zum Thüringer Wald.

Der endlich geprägte Stadtteil Branchewinda liegt direkt im Vorland des Thüringer Waldes, südlich vom Zentrum und auch nur 22 min mit dem Auto von Ilmenau entfernt. Der nahe Autobahnanschluss ermöglicht eigentlich auch problemloses Pendeln in die Landeshauptstadt (30 min) z.Z. wird im Branchewinda aber gebaut (Anschluss Kläranlage Marlishausen), weshalb der Weg in die Innenstadt und zur Autobahn mit ein bisschen Umweg verbunden ist. Ins Zentrum von Arnstadt gelangen

> Einfamilienhaus

> Arnstadt

> 4,5 Zimmer

> 130,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 211

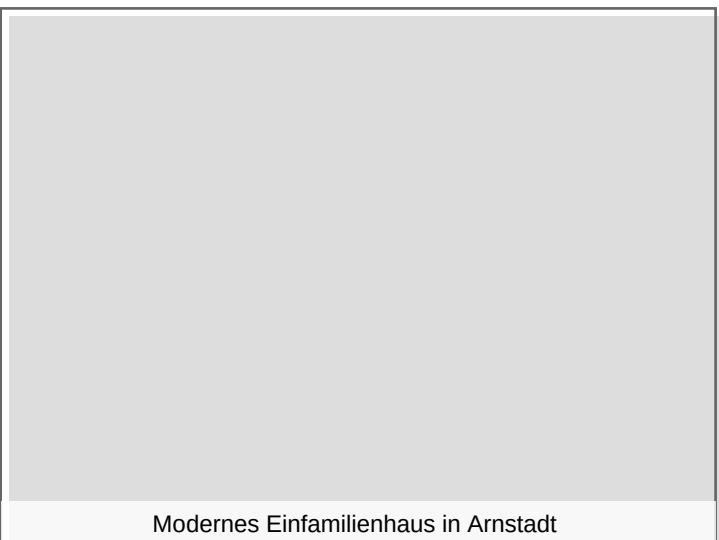
Sie zügig mit Auto oder Fahrrad und zu den Schulzeiten verkehrt eine superschnelle direkte Busverbindung in die Altstadt (17 min). Die kleine Dorfkirche St. Jacobus thront über dem, idyllisch in eine Senke geschmiegenen, ehemaligen Dorf, dass natürlich seinen traditionellen Charme erhalten hat und Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause bieten wird!

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!

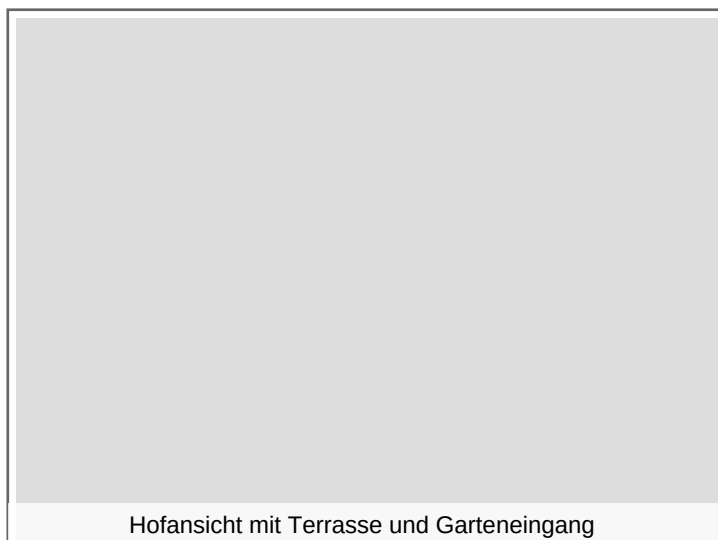
Objektbilder:



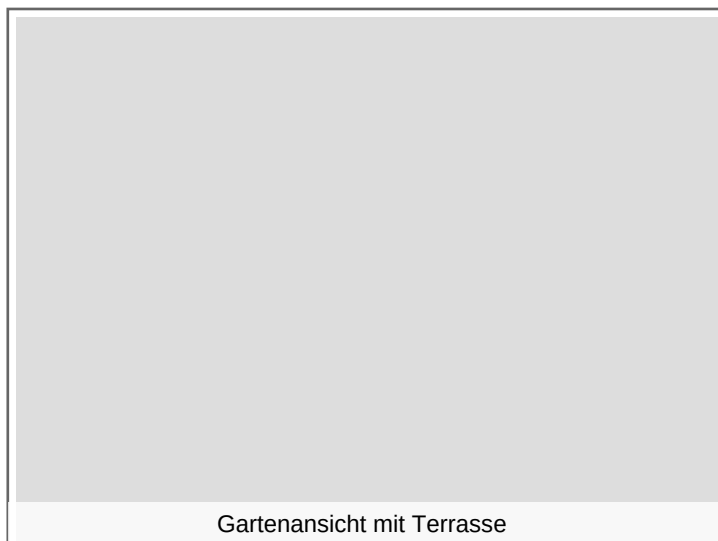
Modernes Einfamilienhaus in Arnstadt



Wohnzimmer - mit direktem Kücheneingang



Hofansicht mit Terrasse und Garteneingang



Gartenansicht mit Terrasse

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Arnstadt

> 4,5 Zimmer

> 130,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 211

EFH mit großem Garten

Türen zu Speisekammer, Durchgangszimmer & Küche

Zentraler Wohnungsflur im EG

Wohnzimmer - mit viel Platz für die ganze Familie

Wohnungsflur im EG

Wohnzimmer - groß und gemütlich

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Arnstadt

> 4,5 Zimmer

> 130,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 211

Wohnzimmer mit direktem Zugang vom Flur und aus Küche

Küche mit Blick ins Grüne

Tageslichtküche mit Kücheninsel

Küche mit Ausgang zum Wohnzimmer

Hochwertige EBK inbegriffen

Küchenfenster

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Arnstadt

> 4,5 Zimmer

> 130,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 211

Tageslichtbad mit Dusche

Hauseingangstür

Duschbad im EG

Treppenhaus

Kleines Durchgangszimmer im EG

Treppenaufgang im OG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Arnstadt

> 4,5 Zimmer

> 130,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 211

Eingangst¹/₂r OG

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

Kleiner Flur im OG

Groß¹/₂es Schlafzimmer

Tageslichtbad mit neuem Fenster

Helles Schlafzimmer mit viel Platz

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Arnstadt

> 4,5 Zimmer

> 130,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 211

Viel Stauraum durch Einbauschränke

Eingangstür kleines Schlafzimmer

Blick aus Schlafzimmer- bald wieder ohne Baustelle

Gaubenzimmer

Kleines Schlafzimmer

2. kleines Schlafzimmer

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Arnstadt

> 4,5 Zimmer

> 130,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 211

Blick vom Flur in Bad & kl.Zimmer

Heizungskeller

Treppenaufgang vom Keller

Kellerraum

Kellerraum mit Gartenzugang

Kellerraum mgl. Gartenküche

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 130,83 m² Wohnfläche

> Arnstadt

> Objektnummer: 211

> 4,5 Zimmer

Blick vom Gemüsegarten auf das Haus

Gemüsegarten hinter dem Carport

EFH mit großem Traumgrundstück

Gemüsegarten_

Einfamilienhaus zum Kauf in Arnstadt_Schelkmann Immobilien

Giebelseite im Grün

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Arnstadt

> 4,5 Zimmer

> 130,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 211

Große Gartenfläche

Hofansicht mit Carport

Große Hofeinfahrt mit Carport und Stellplätzen

Im Ortskern und doch mitten im Grünen

Großer Carport mit Gartenschuppen

Straßenenergie in Arnstadt Branchewinda

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Arnstadt

> 4,5 Zimmer

> 130,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 211

Terrasse am Haus

Arnstadt Branchewinda- bald perfekt erschlossen

Traumgarten am Haus

In Branchewinda 41, 99310 Arnstadt

Viel Platz für Ihre Gartenideen

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 130,83 m² Wohnfläche

> Arnstadt

> Objektnummer: 211

> 4,5 Zimmer



Grundriss EG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 130,83 m² Wohnfläche

> Arnstadt

> Objektnummer: 211

> 4,5 Zimmer



Grundriss OG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 130,83 m² Wohnfläche

> Arnstadt

> Objektnummer: 211

> 4,5 Zimmer

Grundriss KG

> 130,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 211

> 4,5 Zimmer

Firmendaten:

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

Ihre Notizen: