

EXPOSİ½

Frisch renoviertes Einfamilienhaus mit kleinem Garten

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 99842 Ruhla

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 4

Wohnfl½che (ca.): 100 m½

Nutzfl½che (ca.): 20 m½

Grundst½cksfl½che (ca.): 196 m½

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

VERKAUFT
İ½ 76.000,-

Schelkmann Immobilien

Andreasstra½e 7 İ½ 99084 Erfurt İ½ Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02

Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 İ½ info@schelkmann.de İ½ schelkmann.life

- > Einfamilienhaus
- > Ruhla
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 86

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99842 Ruhla
Baujahr	1900
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100 m ²
Nutzfläche (ca.)	20 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	196 m ²
Kaufpreis	76.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1900
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	50 m ²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Makler	keine Außenprovision

Objektbeschreibung:

Hier ist das ideale neue Zuhause für alle, die endlich ein kleines eigenes Haus beziehen wollen.

Das gemütliche Haus mit kleinem Garten ist perfekt sowohl für Alleinstehende, Paare oder kleine Familien geeignet. Also auch sehr gut für Interessenten, denen ihr eigenes Haus mittlerweile zu groß geworden ist, die sich aber kein Leben in einer Wohnung vorstellen können.

Das Haus wird gerade für Sie renoviert und ist bald einzugsbereit. Der Garten hat eine angenehm überschaubare Größe und der Ortsteil

Kittelsthal liegt romantisch im Grünen. Nur wenige Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad im Ortsteil Thal findet sich alles, was man zum Leben braucht. Ein sehr gepflegtes Freibad und ein Sportbereich sind dort ebenfalls vorhanden. In weniger als 5 min sind Sie schon mitten in Wutha-Farnroda und nur 10 min länger brauchen Sie zur Autobahn.

Das Einfamilienhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen wird renoviert für einen Kaufpreis von 76.000,00 EUR angeboten - was will man mehr!

Und das Beste: es fällt für den Käufer keine Außenprovision an!

Sie möchten das Objekt jetzt oder generell nicht selbst nutzen, sondern als Renditeobjekt erwerben? Natürlich suchen wir für Sie auch gern die ebenfalls perfekten Mieter zu einem für Sie angemessenen Mietzins.

Der Energieausweis ist natürlich bereits beantragt und wird sofort nachgereicht, sowie er uns vorliegt!

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

Ausstattung:

Wie wäre es mit einem kleinen und frisch renovierten Einfamilienhaus im idyllisch gelegenen Kittelsthal? Das circa 1900 erbaute Haus wird gerade für Sie renoviert. Es befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße umgeben von anderen Einfamilienhäusern, Feldern und dem Wald gleich hinter dem Haus.

Eine gepflegte Auffahrt mit PKW- Stellplatz empfängt sie. Der Garten vor dem Haus wartet noch darauf, von Ihnen nach Ihren Wünschen angelegt zu werden. Die Terrasse zur Linken wurde schon neu geweißt und der Gartenzaun wird auch noch erneuert. Hier ist ausreichend Platz für schöne Anpflanzungen oder die Spielgeräte der Kinder ohne sie den ganzen Tag mit Gartenarbeit zu beschäftigen.

Das Haus empfängt sie mit einer traditionellen Diele. Linker Hand liegt das große Wohnzimmer mit viel Platz für eine Wohnlandschaft und auch eine Essecke. Zur Rechten dann die schön geschnittene Küche, das große Bad mit einer Eckbadewanne und mittig der Hauswirtschaftsraum.

Zur oberen Etage gelangen Sie über eine liebevoll geweißte Holzterrasse. Im Obergeschoss kommen sie von einem kleinen Durchgangszimmer in ihr Schlafzimmer. Wünschen Sie sich schon lang ein Ankleidezimmer oder lieber ein kleines Privatbüro? Das Zweite Schlafzimmer hat ebenfalls ein kleines Ankleidezimmer und wurde zuletzt als Kinderzimmer genutzt. Ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche runden das gemütliche Wohnerlebnis ab.

Die Küche und die Badezimmer sind geschmackvoll gefliest. In den

> Einfamilienhaus

> Ruhla

> 4 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 86

Wohnbereichen ist oder wird Laminat verlegt. Alle Fenster sind neu und isolierverglast und größtenteils mit Rollläden versehen (diese werden gerade überarbeitet). Über eine kleine Treppe gelangt man auf den Spitzboden mit zusätzlichem Stauraum.

Das ganze Haus wurde mit einem Wärmemediumverbundsystem isoliert, das Dach hochwertig eingedeckt und auch sonst wurde geschmackvoll renoviert. Der Heizungsraum im Erdgeschoss ist durch einen eigenen Eingang zu betreten und bietet auch noch Platz für eine kleine Werkstatt.

Wann wollen Sie einziehen?

Lagebeschreibung:

Ruhla ist eine hübsche Bergstadt an der Nordseite des Thüringer Waldes mit einem hohen Bekanntheitsgrad als Industrie- und Uhrenstadt.

Heute liegt das Hauptaugenmerk mehr auf dem Tourismus. Als staatlich anerkannter Erholungsort mit hoher Schneewahrscheinlichkeit zieht sie jedes Jahr aufs neue Erholungssuchende aus nah und fern in Ihren Bann.

Hier lebt es sich aber natürlich auch sehr angenehm. Die Umgebung von Ruhla ist sagenumwoben und lädt mit Tropfsteinhöhlen, dem Rennsteig und der Ausstellung mini-a-them vielerorts zum wandern und im Winter zum Skifahren ein.

Der Ortsteil Kittelsthal liegt sowohl idyllisch als auch verkehrstechnisch günstig. Kittelsthal gehört zwar zu Ruhla, liegt aber viel näher zur florierenden Gemeinde Wutha-Farnroda. Keine 3 Minuten braucht man mit dem Auto bis zum Schlosspark in Wutha-Farnroda.

Die Autobahn A4 ist ebenfalls nur 15 min entfernt und trotzdem kann man hier in entspannter Ruhe wohnen und leben.

Die Hauptattraktion ist natürlich die Kittelsthaler Tropfsteinhöhle aber für die Kinder ist das im Ortsteil Thal liegende Freibad und der große Sportplatz (beides nur 6 min mit dem Fahrrad zu erreichen) sicherlich entscheidender. Der Ortsteil Kittelsthal ist von Pferdeweiden und Wäldern umgeben und bietet vielfältigste Möglichkeiten für alle, die auch gern in der Natur sind.

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

Objektbilder:



Treppe zum OG



Giebelansicht

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ruhla

> 4 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 86

Wohnzimmer ist noch nicht fertig

Blick vom Stellplatz zur Terrasse

EFH in Thalbergstraße Ruhla

Garten vor dem Haus und Stellplatz

Hauseingang und Eingang Heizungsraum

Garten vor dem Haus

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 100 m² Wohnfläche

> Ruhla

> Objektnummer: 86

> 4 Zimmer

Hauseingang und Eingang zum Heizungsraum

Flur im OG

Wohnzimmer wird noch renoviert

Kleines Durchgangszimmer

Eckbadewanne im Erdgeschossbad

Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ruhla
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 86

Schlafzimmerfenster

Ebenerdige Dusche

Schlafzimmer.

Kinderzimmer

Bad im OG

Unser Sandmann im Kinderzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ruhla
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 86

Ankleidezimmer am Kinderzimmer

Zaun wird noch erneuert

Seitenansicht vom Nachbarsgarten

Seitenansicht Haus in Ruhla

Kleines EFH mit Garten

Wald und Wiesen hinter dem Haus

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 100 m² Wohnfläche

> Ruhla

> Objektnummer: 86

> 4 Zimmer

Pferdeweiden hinter dem Haus

QR-Code

Ruhla OT Kittelsthal

Eckdaten

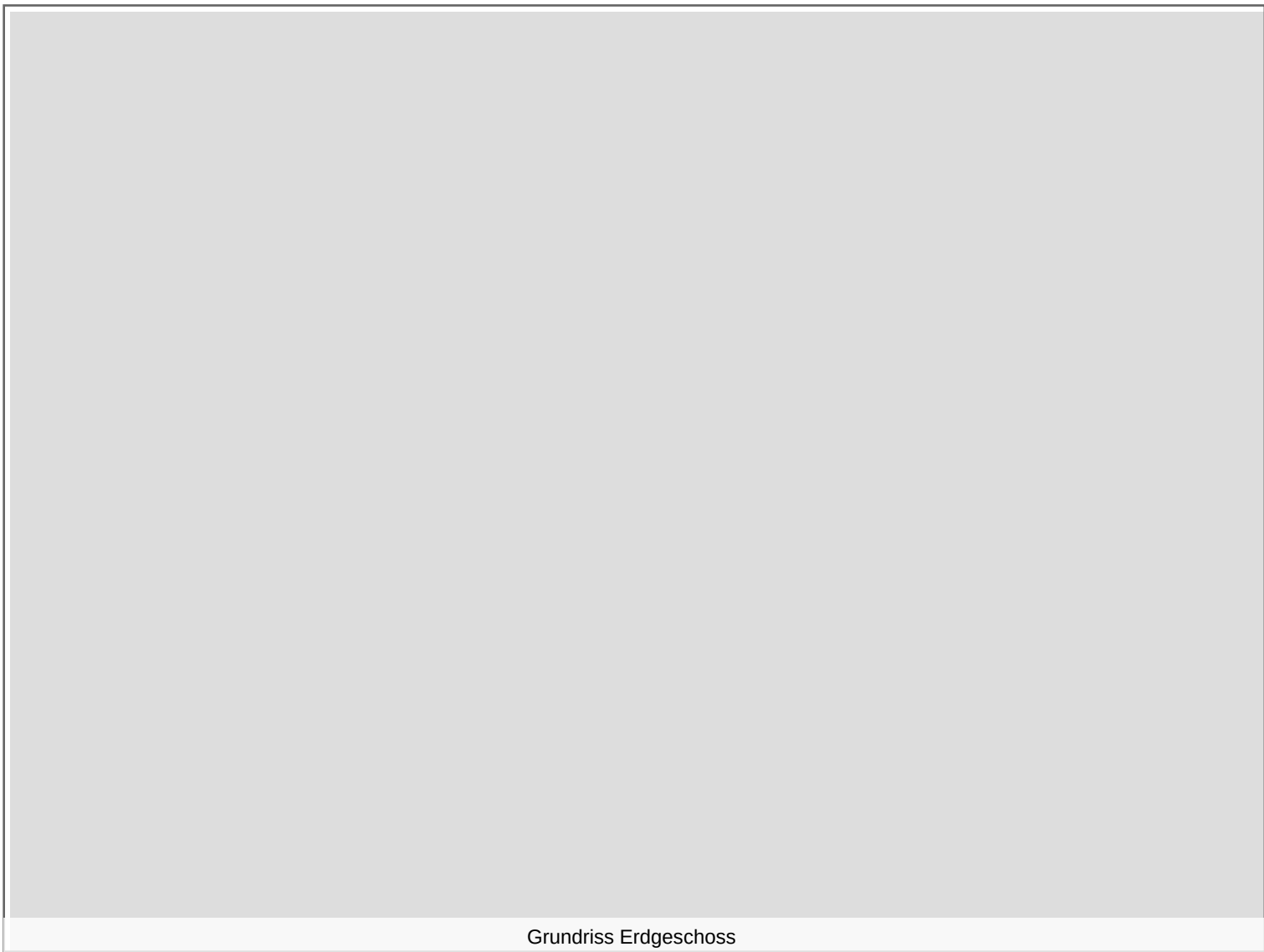
> Einfamilienhaus

> Ruhla

> 4 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 86



Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ruhla

> 4 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 86



Grundriss Obergeschoss

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 86

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

E-Mail: info@schelkmann.de

Schelkmann Immobilien

Andreasstraße 1/2e 7

99084 Erfurt

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

Ihre Notizen: