

EXPOSİ½

Gemi½tliche Erdgeschosswohnung mit Terrasse & kleinem Garten in der Br½hlervorstadt

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 99092 Erfurt (Br½hlervorstadt)

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 2

Wohnfl½che (ca.): 54,35 m½

Nutzfl½che (ca.): 5 m½

Kaufpreis pro m½: 2.483,90 ½

Hausgeld (ca.): 272,- ½

Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT
½ 135.000,-

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 (Brüchlhervorstadt)
- > 2 Zimmer
- > 54,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 126

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99092 Erfurt (Brüchlhervorstadt), Nottlebener Weg 5
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54,35 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	135.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.483,90 €
Hausgeld (ca.)	272,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	164 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1996
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Küche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	5.892,- €
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	aktuell vermietet
Provision für Käufer	5,8 % inkl. 16 % MwSt

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt (Brüderhvorstadt)

> 2 Zimmer

> 54,35 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 126

Objektbeschreibung:

Im Nottlebener Weg entstand 1996 eine harmonische Wohnanlage mit 9 individuellen Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage. Die Gebäude sind sehr gepflegt und eine parkähnliche Gartenanlage umgibt das gesamte Wohnensemble.

Hier genießt man modernste Ausstattungsstandards in bevorzugter Wohnlage und ist gleichzeitig abgeschirmt vom hektischen Alltag der Stadt.

Keine hundert Meter entfernt in der Binderslebener Landstraße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle mit direkter Innenstadtanbindung und schräg gegenüber entstand in den letzten Jahren der modernste Supermarkt der Stadt mit einem breiten Sortiment. Natürlich können Sie von hier aus auch gemütlich zum Domplatz schlendern - Dom und Severikirche sind jetzt auch schon zu sehen.

Die langjährig vermietete Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses 5. Das Gebäude steht in zweiter Reihe und somit mitten im Grünen mit unverbaubarem Blick in die Natur. Die wunderschöne Eigentumswohnung überzeugt mit eigener Terrasse im kleinen Privatgarten.

Die Wohnung ist perfekt geeignet für Interessenten, die erst in einigen Jahren eine Eigennutzung anstreben. Eine Jahreskaltmiete inkl. Stellplatz in Höhe von 5.892,00 EUR bietet stabile Mieteinnahmen.

Die Wohnung wird für insgesamt 135.000,00 EUR inkl. Tiefgaragenstellplatz angeboten.

Das Hausgeld beträgt aktuell 272,0 EUR inkl. einer monatlichen Instandhaltungsrückstellung von 11,00 EUR und umlagefähigen Kosten in Höhe von 196,00 EUR inkl. Heizkosten.

Eine Nachweisprovision von 5,8 % (inkl. 16 % MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

Angeboten wird eine gepflegte 54,35 m² große Eigentumswohnung mit Terrasse im eigenen Garten und Tiefgaragen- Stellplatz in der beliebten Erfurter Brüderhvorstadt.

Die sonnige 2 Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses innerhalb einer parkähnlichen Wohnanlage. Schon der Hausflur ist lichtdurchflutet und liebevoll begrünt.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem kleinen, hellen Flur mit harmonisch eingepasstem Einbauschrank zu Ihrer Linken.

Rechterhand befindet sich das zeitlos weiß gekachelte Tageslichtbad. Durch die wandhohe Kachelung und die erhöhte Fenstereinpassung eignet sich die Badewanne nicht nur zum Baden, sondern auch ideal zum Duschen. Natürlich findet auch eine Waschmaschine hier ihren Platz.

Das Schmuckstück der Wohnung ist natürlich das große Wohnzimmer mit seinen Terrassentüren, die auf eine wunderschöne Terrasse führen und einem kleinen Erkerwintergarten auf der linken Seite. Der Wohnbereich der Wohnung ist mit Laminat ausgelegt. Der kleine Garten liegt von neugierigen Blicken perfekt verborgen und mit schönem Blick ins Grüne an der ehemaligen Bahnstrecke.

Die weiß geflieste Küche passt sich harmonisch an das Wohnzimmer an. Auch vom Schlafzimmer aus zweigt eine Terrassentür in den Garten ab. Das zweite Schlafzimmerfenster mit seinem französischen Balkon blickt seitlich. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Die Wohnraumfenster sind alle mit Rollläden ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein Duplex- Tiefgaragenstellplatz von dem aus Sie über den Keller direkt ins Haus gelangen können. Ein Kellerraum gehört natürlich ebenfalls zur Wohnung.

Die Gartenanlage rund um die Gebäude bietet Spazierwege, verschiedene Sitzmöglichkeiten und auch kleine Spielgeräte.

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

Lagebeschreibung:

Erfurt ist die schönste Stadt der Welt!

Ein bisschen voreingenommen meinen Sie- natürlich aber so sollte es bei der eigenen Heimatstadt doch auch sein und auch Sie werden sich der Grazie unserer kleinen Thüringenmetropole, wie so viele andere, nicht entziehen können!

Die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringens beherbergt über 200.000 Einwohner, die vielen Studenten der Universität und Fachhochschulen nicht eingerechnet, und ist somit auch die einwohnerreichste Stadt des Bundeslandes. Durch seine zentrale Lage war Erfurt von je her ein Handelsknotenpunkt an dem sich auch nach wie vor stetig Firmen ansiedeln.

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.

> Erdgeschosswohnung

> 54,35 m² Wohnfläche

> Erfurt (Brühlervorstadt)

> Objektnummer: 126

> 2 Zimmer

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 einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Die Brühlervorstadt ist schlicht das bevorzugteste Wohnviertel in ganz Erfurt. Hier wohnt man sowohl innenstadtnah als auch umgeben von großen Parks und Gärten.

Das Viertel Gartenstadt/ Langer Graben ist geprägt von kleinen und schmucken Einfamilienhäusern mit liebevoll gepflegten Vorgärten umgeben von Kleingärten und Feldern auf der einen Seite und einer direkten Innenstadtanbindung mit Straßenbahn oder Auto auf der anderen Seite -und natürlich sind Petersberg und Domplatz auch fußläufig zu erreichen. Für den täglichen Bedarf kann man aber auch bequem und ansprechend in unmittelbarer Nähe einkaufen.

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!

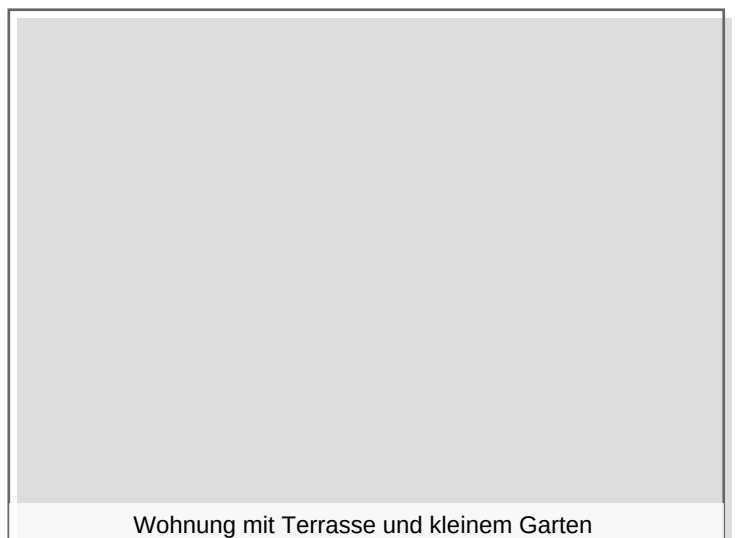
Objektbilder:



Erfurt Nottlebener Weg 5



Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten



Wohnung mit Terrasse und kleinem Garten



Angenehmes Mehrfamilienhaus

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt (Brühlervorstadt)
- > 2 Zimmer
- > 54,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 126

Kleiner Privatgarten

Wohnen im Grünen

Erfurt - Nottlebener Weg 5

Fußweg hinterm Haus am Bahndamm

Eingang des Hauses

Gemütliche Terrasse mit eigenem Garten

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt (Brühlervorstadt)
- > 2 Zimmer
- > 54,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 126

Gepflegtes Mehrfamilienhaus

Gepflegter Eingangsbereich

Harmonisches Wohnen in der Brühlervorstadt

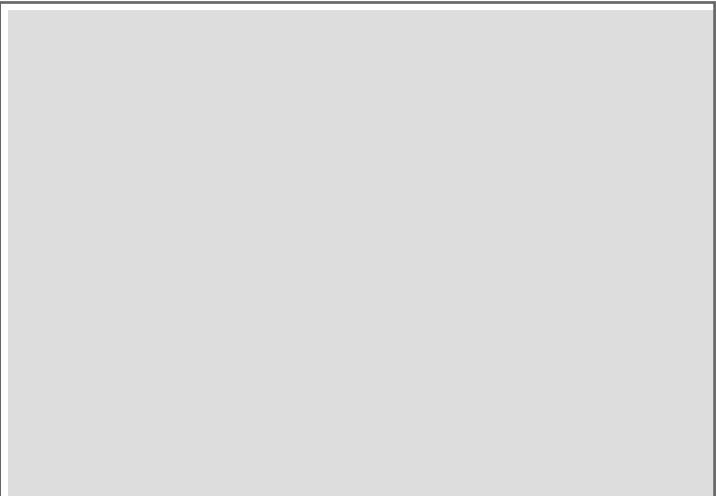
Parkähnliches Umfeld

Kleine Spielbereiche im gesamten Areal

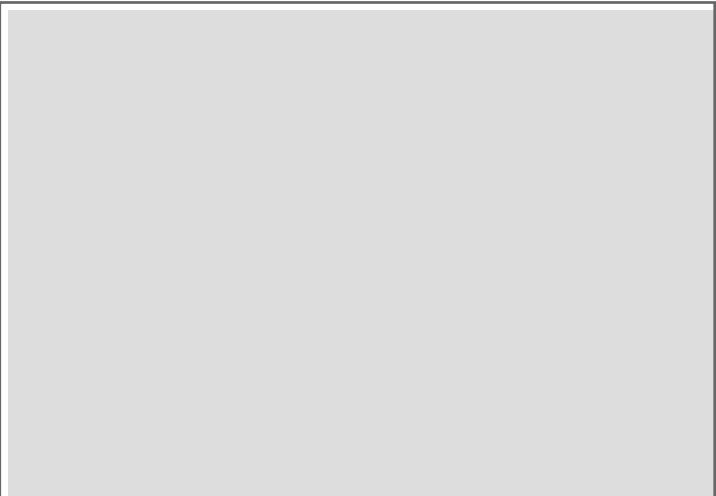
Vor neugierigen Blicken geschützt

Eckdaten

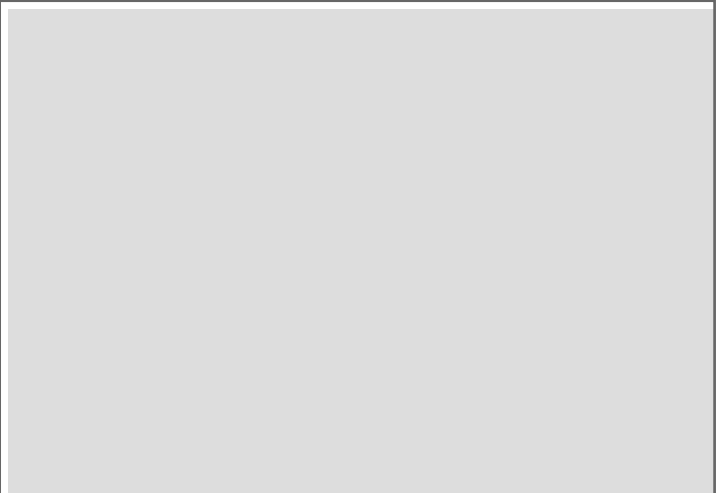
- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt (Brühlervorstadt)
- > 2 Zimmer
- > 54,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 126



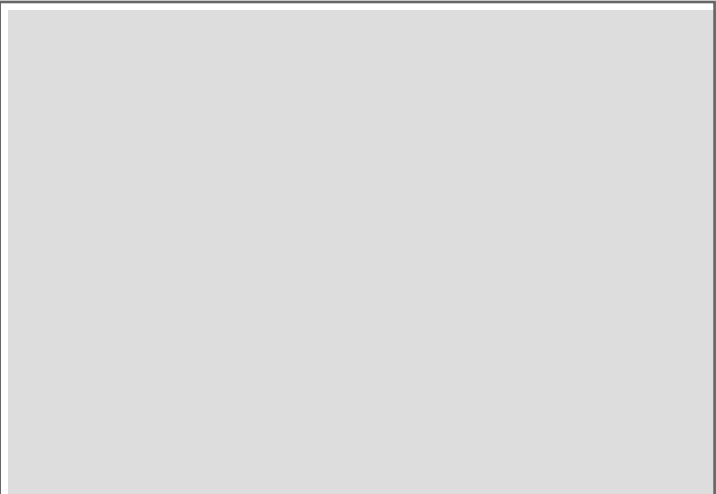
Liebevoll gestaltete Wohnanlage



Fußweg ins Grüne



Zufahrt zur Tiefgarage



Geräumiger Einfahrtsbereich Tiefgarage

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt (Brühlervorstadt)
- > 2 Zimmer
- > 54,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 126

Grundriss Nottlebener Weg 5

> 54,35 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 126

Firmendaten:

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