

EXPOSİ½

Gemi½tliches Einfamilienhaus mit kleiner Fachwerkscheune in Gr½fenhain

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaush½fte
Adresse: 99887 Gr½fenhain/ Ohrdruf
Baujahr: 1910
Zimmerzahl: 6
Wohnfl½che (ca.): 109,76 m½
Nutzfl½che (ca.): 110 m½
Grundst½cksfl½che (ca.): 325 m½
Kaufpreis pro m½: 974,85 ½
Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
½ 107.000,-

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

- > Doppelhaushälfte
- > 109,76 m² Wohnfläche
- > Gröfenhain/ Ohrdruf
- > Objektnummer: 122
- > 6 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	99887 Gröfenhain/ Ohrdruf, Oststraße 15
Baujahr	1910
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	109,76 m ²
Nutzfläche (ca.)	110 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	325 m ²
Kaufpreis	107.000,- €
Kaufpreis pro m ²	974,85 €
Anzahl Etagen	2
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	211,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-05-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1995
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
WC	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort möglich
Provision für Käufer	2,92 % inkl. MwSt

> Doppelhaushälfte

> Größtenhain/ Ohrdruf

> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 122

Objektbeschreibung:

Ein entzückende Doppelhaushälfte im schönen Größtenhain sucht neue Eigentümer. Das kleine 1910 erbaute Haus ist ideal sowohl für Paare als auch Familien geeignet. Die Wohnfläche ist mit ca. 110 m² überschaubar und der kleine Garten braucht auch keine übermäßige Pflege. Die entzückende Fachwerkscheune bietet zusätzlichen Platz für Ihre Träume ob Atelier, Werkstatt, Gästehaus oder zum gemütlichen Feiern. Das Glanzstück des Gartens ist der schön gewachsene Ginkgobaum direkt an der Scheune. Das kleine beheizbare Gewächshaus am Haus kann natürlich auch als Wintergarten umgebaut werden. In die Garage passen auch ein bisschen größere Autos und auf dem Fahrweg ist noch Platz für ein weiteres Auto. Dachboden und Keller bieten zusätzlichen Stauraum.

Das Haus ist im Inneren noch sehr ursprünglich erhalten - mit schon freigelegtem Dielenboden, alten Türen und Holzwagentreppe. Dach, Fassade, Fenster, Elektrik und Heizung wurden in den letzten Jahren größtenteils modernisiert. Den Innenausbau können Sie jetzt nach Lust und Laune selbst vornehmen - ein modernes Badezimmer einbauen und eine chic neue Küche, Dielen und Holzflächen abschleifen oder erneuern, dann noch die Wände tapezieren und eh Sie sich versehen, ist Ihr neues Zuhause einzugsbereit.

Das kleine Einfamilienhaus wird für einen Kaufpreis in Höhe von 107.000,00 EUR angeboten - da bleibt auch noch genug Budget für den Innenausbau und die ein oder andere Modernisierung übrig!

Das Objekt wird bereits mit der bald generell üblichen Provisionsteilung angeboten. Für Sie als Käufer beträgt die Käuferprovision also nur 2,92 % inkl. 16 % MwSt.

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

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

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im schönen Größtenhain. Die gemütliche Doppelhaushälfte wird traditionell durch einen kleinen Vorgarten begrenzt. Linkerhand führt ein großes Hoftor zur Garage. Ein weiteres Auto kann vor der Garageneinfahrt geparkt werden. Die Garage wurde an eine hübsche Fachwerkscheune angebaut, die sie ganz nach Ihren Wünschen ausbauen können. Der kleine Garten hat eine angenehme und pflegeleichte Größe. Hinter der Scheune stehen auch noch kleine Geräteschuppen. Der Hauseingang liegt sich zur Gartenseite des Hauses. Direkt am Haus wurde ein beheizbares kleines

Gewächshaus angebaut.

Das Haus ist zur Hälfte unterkellert. Auf halber Treppe, direkt am Eingang, befindet sich zur Linken eines der beiden WC's. Das Zweite ebenfalls auf halber Treppe eine Etage höher. Das Erdgeschoss beherbergt zur Gartenseite Küche sowie Esszimmer und zur Straßenseite das große Wohnzimmer sowie ein Arbeitszimmer. Das Wohnzimmer wurde neu mit Laminat ausgelegt und begeistert mit einem modernen Kaminofen. Die Zimmer haben in beiden Etagen eine angenehme Deckenhöhe. Nur im Treppenhaus auf halber Treppe erinnert ein "Kopfeinziehbalken" an das Alter des Hauses.

In der oberen Etage befinden sich das Badezimmer (außer einem Waschbecken schon fertig) und drei Schlafzimmer. Wie um 1900 durchaus üblich, gelangt man ohne Flur von einem Raum in den nächsten aber das können Sie sowohl perfekt nutzen als auch umbauen. Der Dachboden ist gedämmt und bietet zusätzliche Stauffläche. Alles essentiell Wichtige wurde am Haus saniert - das Dach ist neu gedeckt und gedämmt, ein Großteil des Fensters wurde erneuert, die großen Fenster haben Rollläden, die Fassade wurde straßen- und giebelseitig gedämmt und neu verputzt, die Gastherme wurde 2015 ausgetauscht und schon ein Teil der Elektrik modernisiert. Mit überschaubaren Mitteln können Sie jetzt das kleine Haus ganz nach Ihren Wünschen im Inneren ausbauen und Ihr individuelles neues Zuhause erschaffen.

Lagebeschreibung:

Am Fuß des Thüringer Waldes im Landkreis Gotha liegt die Stadt Ohrdruf. Die Kleinstadt profitiert von ihrer perfekten Autobahnanbindung und zentralen Lage in Thüringen. Das große Gewerbegebiet wächst und gedeiht und ist dank verschiedener Werkverträge für viele ein guter Grund die nahe gelegene Autobahn für einen Zwischenstopp zu verlassen. Die jedes Jahr im Park des Kupferschlässchens vor den Toren der Stadt stattfindenden, zaubernden Gartenmärkte ziehen Besucher von nah und fern an. Die sympathische Kleinstadt hat eine hübsche Altstadt rund um das Schloss Ehrenstein und ist, nur 17 km von Gotha und 44 km von Erfurt entfernt, zu einem beliebten Wohnort geworden.

Das beschauliche Größtenhain wurde erst 2019 eingemeindet und liegt zwischen Ohrdruf im Osten und Georgenthal im Westen. Dadurch hat man eine große Auswahl an Geschäften und Restaurants. Die Gemeinde ist der perfekte Wohnort - selbst noch in der Ebene gelegen, erhebt sich direkt hinter der Ortsgrenze der Thüringer Wald und lädt zum Wandern ein. Die nahe gelegenen Talsperren Schmalwasser und Ohratal lassen sich auch zu Fuß erkunden. Sie möchten lieber segeln oder Kajak fahren - auf der nur 22 min mit dem Auto entfernten Litzschetalssperre ist auch das möglich. Im Winter ist Wintersport natürlich Pflicht - Luisenthal und Oberhof befinden sich schließlich gleich ums Eck.

Im Ort selbst befindet sich ein Kindergarten und Bäcker und Fleischer aus der Region beliefern traditionell im Verkaufswagen. Der nächste

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> GröÙfenhain/ Ohrdruf

> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 122

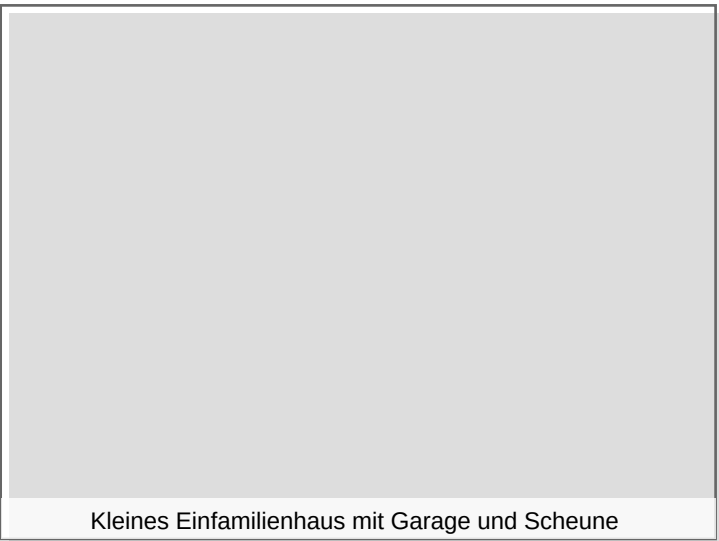
Supermarkt ist allerdings auch nur 3 min mit dem Auto entfernt. Die Kinder fahren mit dem Schulbus oder mit dem Fahrrad zur Schule. Die in GröÙfenhain gelegene Paintball Factory bietet Abwechslung für große und kleine Kinder auch bei schlechtem Wetter.

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:



Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Gröfenhain/ Ohrdruf

> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 122

Ohrdruf Gröfenhain Oststraße15

Einfahrt zur Garage

DHH in Gröfenhain zu verkaufen

Hauseingang im Garten

Ihr neues Familiendomizil

Einfahrt zur Garage.

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Gröföhain/ Ohrdruf

> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 122

Dachgeschoss

Garagenanbau an der Scheune

Kleiner gemüßlicher Garten

Fachwerkscheune mit Garagenanbau

Entzückende Fachwerkscheune

Ginkgobaum an der Scheune

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Gröfenhain/ Ohrdruf

> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 122

Kleine Schuppen hinter der Scheune

Beheizbares Gewächshaus

Kleines Gewächshaus am Haus

Hauseingang Gartenseite

Ginkobaum

Gemütlcher Garten

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Gröfenhain/ Ohrdruf

> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 122

Gewächshaus mit Stil

Blick vom Wohnzimmer ins Arbeitszimmer

Behagliches Zuhause

Kamin im Wohnzimmer

Wohnzimmer im Erdgeschoss

Wohnzimmer im EG

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Größenhain/ Ohrdruf

> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 122

Arbeitszimmer im Erdgeschoss

Esszimmer im Erdgeschoss

Blick vom Arbeits- ins Wohnzimmer

Esszimmer zur Gartenseite

Fenster im Arbeitszimmer

Blick vom Ess- ins Arbeitszimmer

Eckdaten

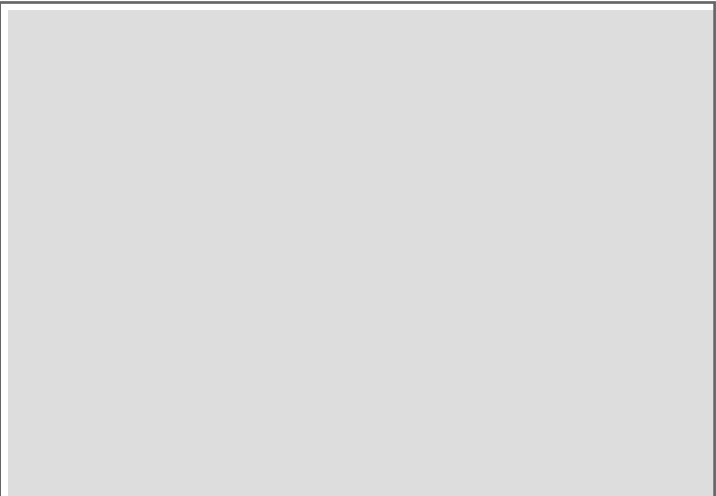
> Doppelhaushälfte

> Gröfenhain/ Ohrdruf

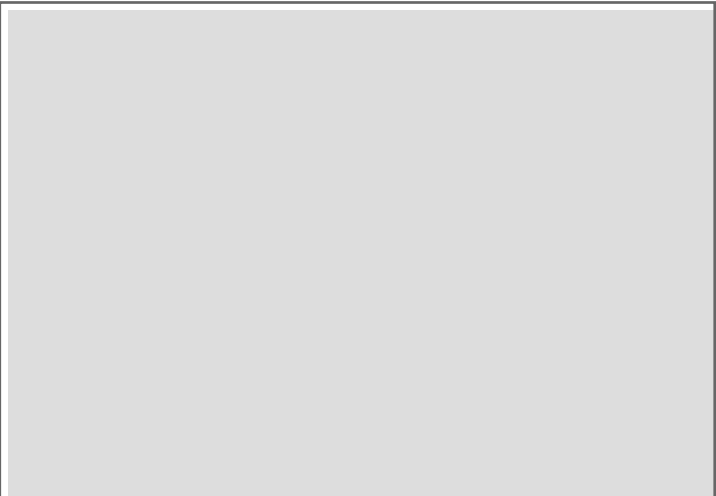
> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

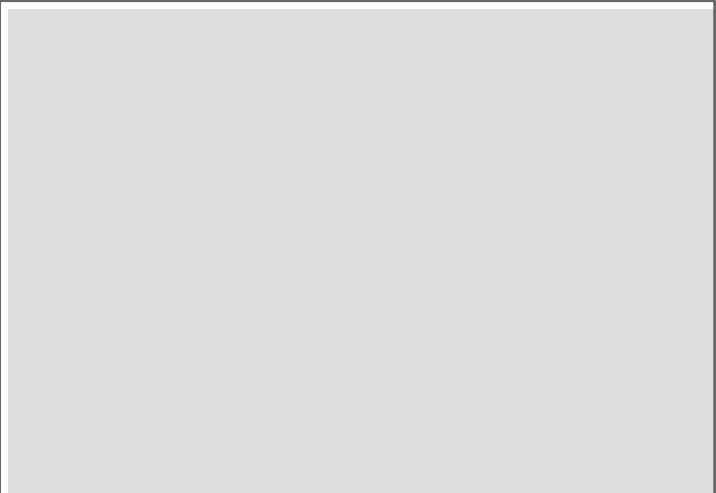
> Objektnummer: 122



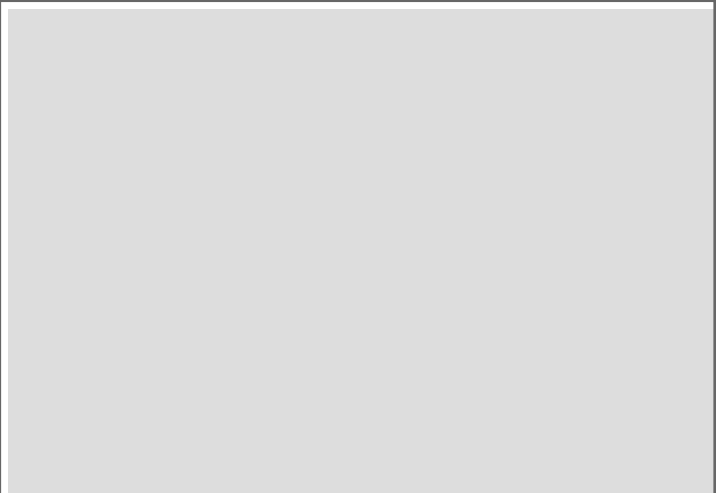
Schiebetür im Esszimmer



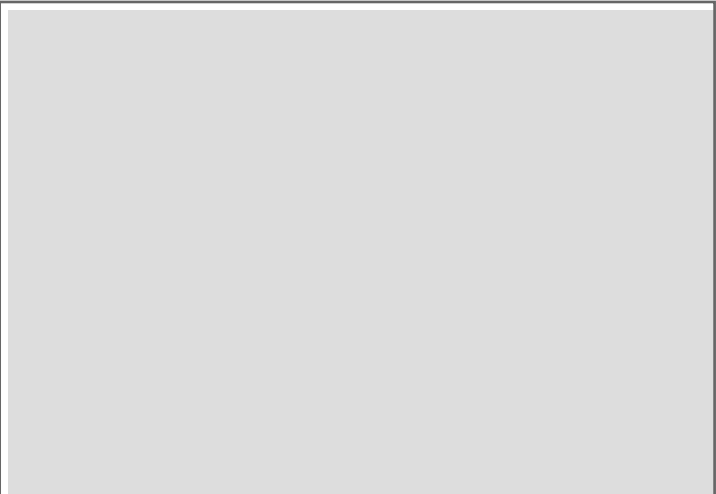
Küchenfenster zum Garten



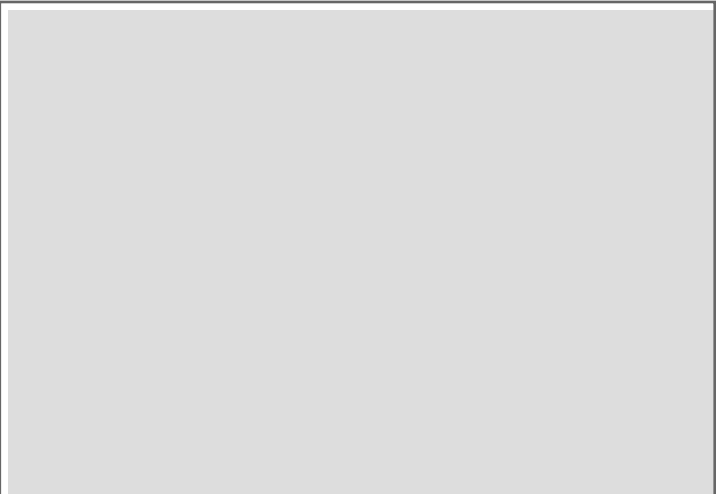
Küche im Erdgeschoss



Traditionelles Treppenhaus



Blick von der Küche in den Hausflur



Kopfeinziehbalken im Treppenhaus mit Eingang zum WC

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Größtenhain/ Ohrdruf

> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 122

Obere Etage mit Treppe zum Dachboden

Sonne satt

Schlafzimmer im Dachgeschoss

Blick vom Schlafzimmer ins kleine Zimmer

Schlafzimmer in der oberen Etage

Kleines Schlafzimmer

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Größenhain/ Ohrdruf

> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 122

Blick ins hintere kleine Schlafzimmer

Badezimmerfenster

Badezimmer

Blick über die Felder

Badezimmer im DG

Kleines Schlafzimmer zum Garten

Eckdaten

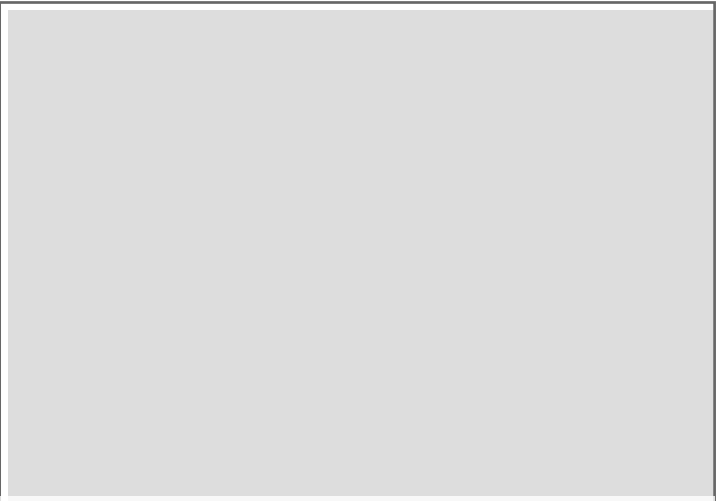
> Doppelhaushälfte

> GröÙfenhain/ Ohrdruf

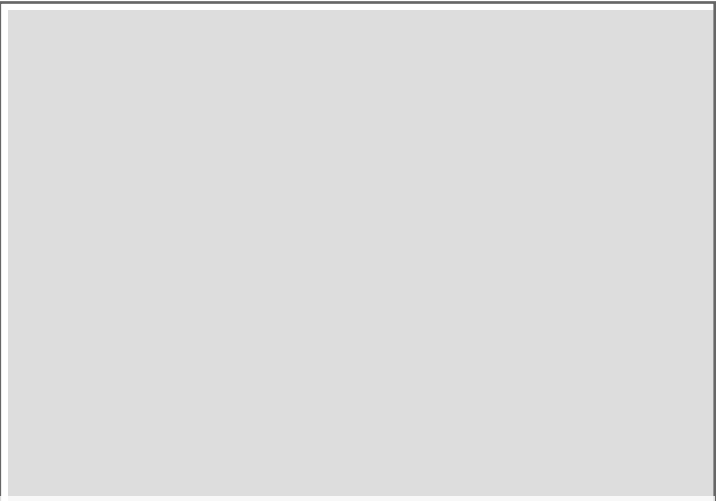
> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

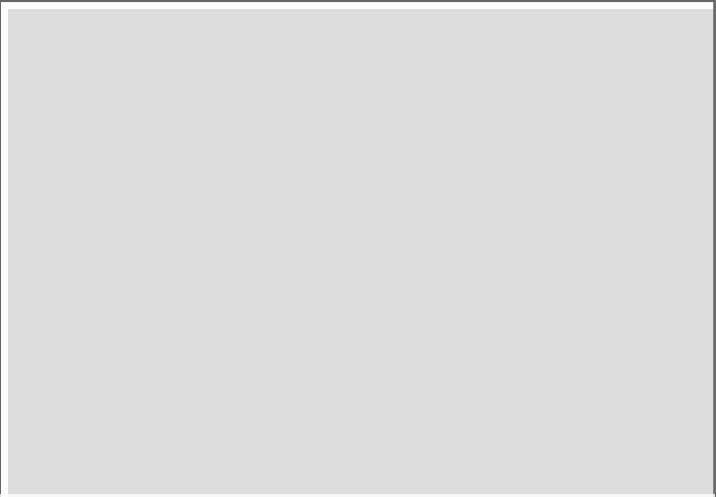
> Objektnummer: 122



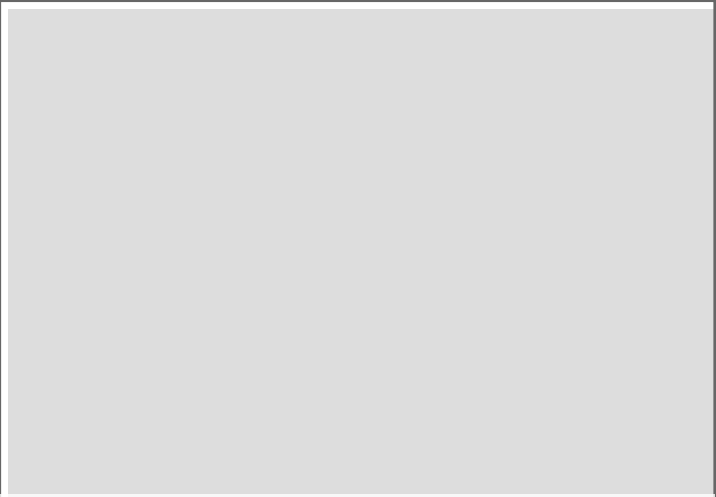
Kleinste Schlafzimmer



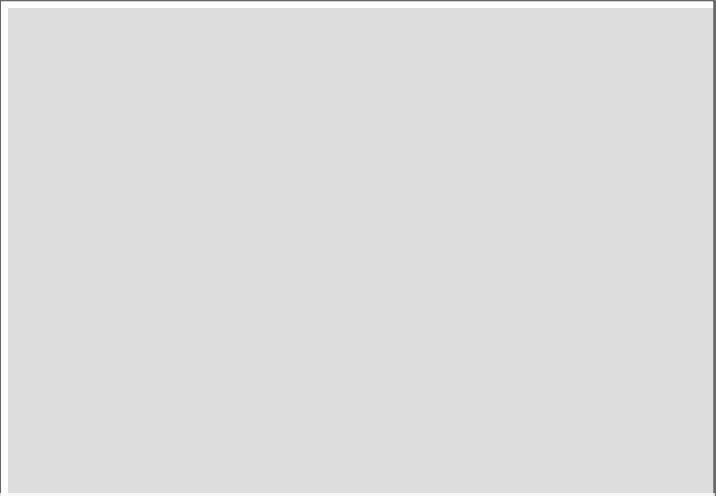
Ihr Briefkasten hängt schon



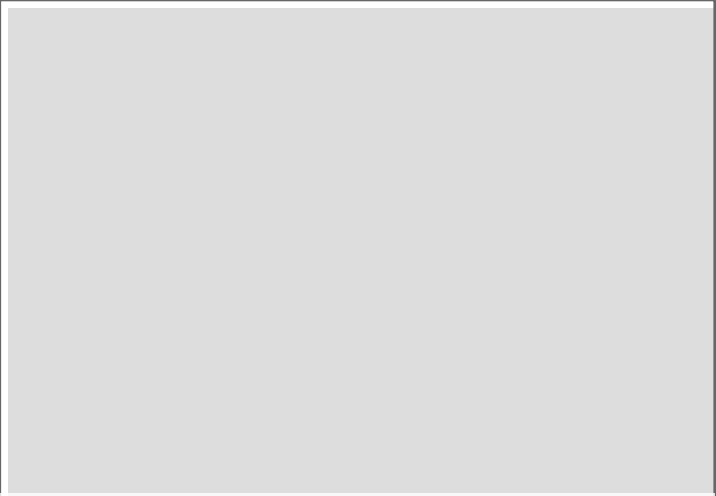
Dach und Fenster in gutem Zustand



Innenansicht Scheune



Gartenansicht Haus



Kleines Gewächshaus

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Gröfenhain/ Ohrdruf

> 6 Zimmer

> 109,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 122

Obergeschoss Scheune

Gröfenhain Oststraße

Ginkozweig

Dreifaltigkeitskirche in Gröfenhain

Ginkgo an der Scheune

Bahnhofstraße in Gröfenhain mit Dreifaltigkeitskirche

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > 109,76 m² Wohnfläche
- > Gröfenhain/ Ohrdruf
- > Objektnummer: 122
- > 6 Zimmer

Grundriss Erdgeschoss Gröfenhain

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > 109,76 m² Wohnfläche
- > Gröfenhain/ Ohrdruf
- > Objektnummer: 122
- > 6 Zimmer

Grundriss Dachgeschoss Gröfenhain

> 109,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 122

```
prechpartner:
```

E-Mail: info@schelkmann.de

Firmendaten:

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

Ihre Notizen: