

EXPOSİ½

Groİ½e Dachgeschosswohnung mit Option einer
Dachterrasse in Zentrumsnä½he

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 99086 Erfurt
Baujahr: 1907
Zimmerzahl: 4
Wohnflİ½che (ca.): 122,88 mİ½
Nutzflİ½che (ca.): 9 mİ½
Kaufpreis pro mİ½: 1.603,19 İ½
Hausgeld (ca.): 515,19 İ½
Anzahl Etagen: 5

VERKAUFT
İ½ 197.000,-

Schelkmann Immobilien

Andreasstraİ½e 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

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 122,88 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 101

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	99086 Erfurt, Kurt- Beate- StraÙe 3
Baujahr	1907
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	122,88 m ²
Nutzfläche (ca.)	9 m ²
Kaufpreis	197.000,- €
Kaufpreis pro m ²	1.603,19 €
Hausgeld (ca.)	515,19 €
Anzahl Etagen	5
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	108,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	5,95 % des Kaufpreises

Objektbeschreibung:

Perfekt ruhig gelegen in einer Seitenstraße und nur wenige Straßenzenzen von der Erfurter Altstadt entfernt befindet sich diese geräumige Dachgeschosswohnung mit Balkon.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und kann gern zweitnah

von Ihnen bezogen werden. Die ca. 122 m² große Vierraumwohnung bietet viel Platz für Ihre Ideen oder eine große Familie.

Aktuell sind zwei der Zimmer mit jeweils einer Ständerwand in vier kleine Kinderzimmer unterteilt wurden. Natürlich hat jedes dieser kleinen Zimmer sowohl ein eigenes Fenster, einen Heizkörper und jeweils Internetempfang. Die Zimmer lassen sich aber auch einfach wieder in ihre Originalgröße versetzen.

Diese Wohnung bietet zusätzlich die phantastische Möglichkeit das große Flachdach des Hinterhauses (ca. 58 m²!) als Dachterrasse auszubauen- wer trägt um nicht davon (vorbehaltlich Zustimmung) - und bis es soweit ist, können Sie ja schon den Morgenkaffee auf Ihrem Balkon genießen.

Die Wohnung wird für einen Verkaufspreis in Höhe von 197.000,00 EUR angeboten.

Das entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von 1.603,19 EUR/m² - da bleibt auch noch genug finanzieller Spielraum, um die Wohnung nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Die laufenden Kosten sind aktuell etwas höher aber zur Zeit wohnt dort auch eine große Familie. Das Hausgeld beträgt inklusive Instandhaltungsrückstellung (122,88,00 EUR pro Monat) und inkl. Heiz- und Warmwasserkosten (177,30 EUR pro Monat) ab August 2019 pro Monat 516,19 EUR .

Die Hausgemeinschaft ist sehr angenehm und am Haus stehen keine größeren Renovierungen an. Geplant ist eine Erneuerung des Eingangstores aber das ist gar kein Problem- das Konto der Instandhaltungsrückstellung ist großzügig gefüllt.

Eine Nachweisprovision von 5,95 % (inkl. MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

Sie träumen von einer großen Wohnung in Zentrumsnähe für sich und Ihre Lieben? Hier haben wir genau das richtige für Sie!

Die Dachgeschosswohnung ist traditionell aufgeteilt- von einem zentralen Flur gehen die Zimmer ab. Die gemütliche Tageslichtfläche rechterhand des Eingangs bietet genug Platz für Küchezeile und eine Essecke und führt direkt auf Ihren sonnigen Balkon. Die beiden größten Zimmer sind zur Zeit in kleinere Schlafzimmer unterteilt wurden, um mehrere Kinderzimmer zu erhalten. Das kann gern beibehalten werden oder Sie entfernen die Zwischenwände wieder. Das mittlere Schlafzimmer dient als Elternschlafzimmer. Das große Wohnzimmer bietet trotz Größe viel Behaglichkeit. Das Wannenbad ist zeitlos weiß gefliest und führt in einen kleinen Abstellraum. Das WC ist separat. Der gesamte Wohnbereich ist mit einem angenehm hellen Laminat ausgelegt. Wohn- und Elternschlafzimmer sind jeweils an einer Wand mit großen flächigen

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 122,88 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 101

Motivtapeten verschönert worden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und der Innenhof kann natürlich mitgenutzt werden. ZZ. gibt es noch eine kleine Gartenfläche auf einer Rasenfläche, die für Feiern genutzt werden kann aber es gibt die Überlegung, diese in Parkflächen umzuwandeln.

Auch wenn die Wohnung gar kein zusätzliches Highlight benötigt, so ist die Möglichkeit eine große Dachterrasse ausbauen zu können, natürlich phänomenal. (vorbehaltlich baulichen Genehmigung und Zustimmung ETG) Der Zugang zum Flachdach des Hinterhauses würde dann durch das bisherige Bad erfolgen. Gar kein Problem, die Leitungen liegen so ideal, dass das angrenzende Zimmer super in eine moderne Wellnessoase umgewandelt werden könnte und aus dem Bad würde dann ein kleines Durchgangszimmer entstehen.

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.

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 Johannesvorstadt grenzt nördlich an die Erfurter Altstadt und ist in Innenstadtnähe geprägt durch ihre Bebauung aus der Kaiserzeit. Stadtauswärts wechseln sich Gewerbeflächen mit großen Grünflächen

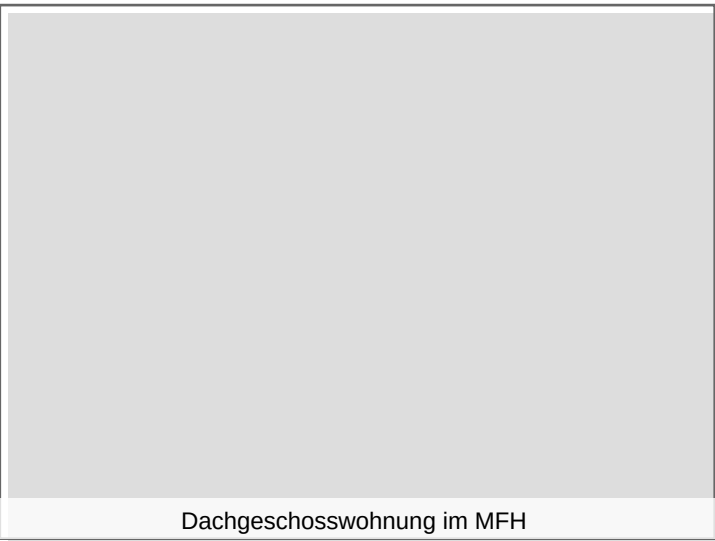
rund um den Fachbereich Gartenbau der Erfurter Fachhochschule bis hin zu begehrten Einfamilienhäusern ab. Für alle Johannesvorstädter ist der Nordstrand perfekt zu erreichen - wer sonst hat in Erfurt einen kleinen Badensee quasi direkt vor der Haustür?

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:



Dachgeschosswohnung im MFH

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 122,88 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 101

Eingangstor des Hauses

Wohnungsflur

Dachgeschosswohnung

Platz und Behaglichkeit

Wohnungsflur mit Eingangstür

Gemütliches Wohnzimmer

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 122,88 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 101

> 4 Zimmer

Großes Wohnzimmer

Großes Schlafzimmer

Wohnzimmer zum Wohlfühlen

Schlafzimmer

Blick aus dem Wohnzimmerfenster

Blick aus dem Schlafzimmer

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 122,88 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 101

> 4 Zimmer

Blick über die Straße

Bad mit Badewanne

Abgeteiltes Schlafzimmer erste Hälfte

Badezimmer

Schlafzimmer unterteilt zweite Teil

Küche mit Sitzecke

Eckdaten

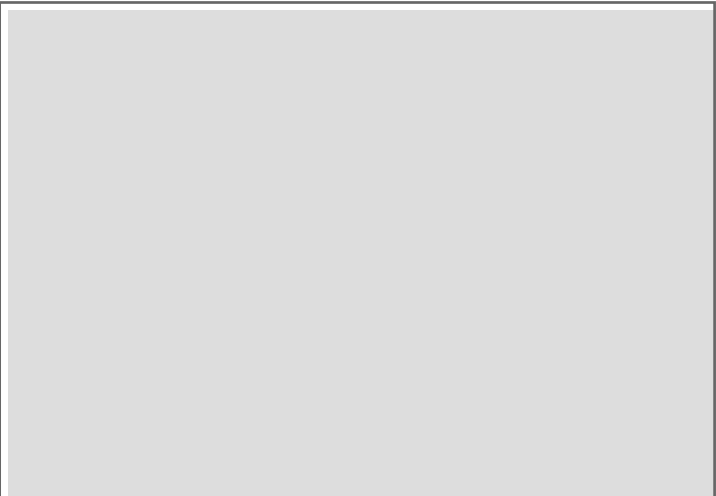
> Dachgeschosswohnung

> 122,88 m² Wohnfläche

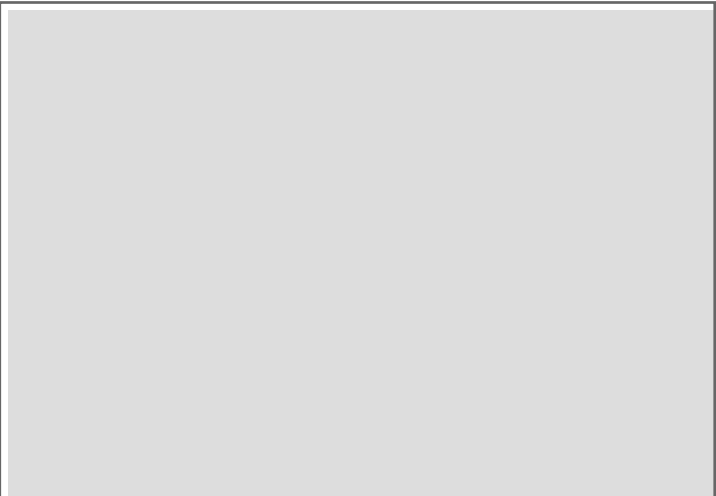
> Erfurt

> Objektnummer: 101

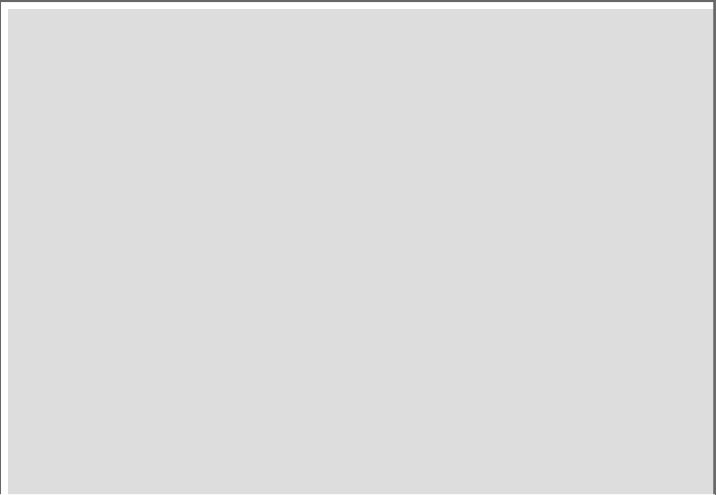
> 4 Zimmer



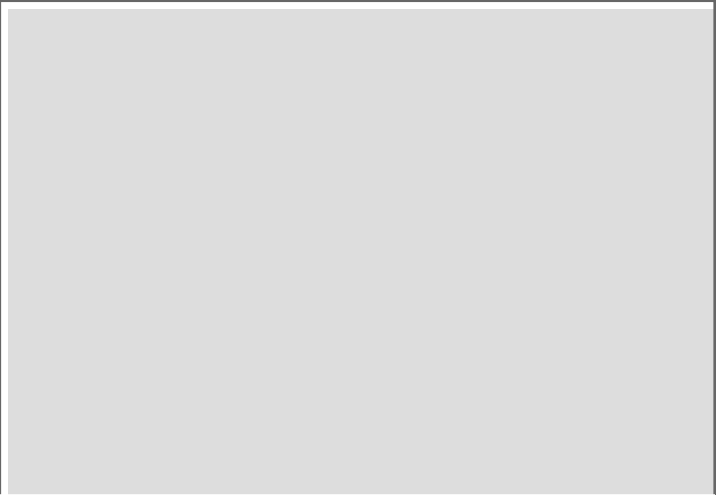
Küchendetails



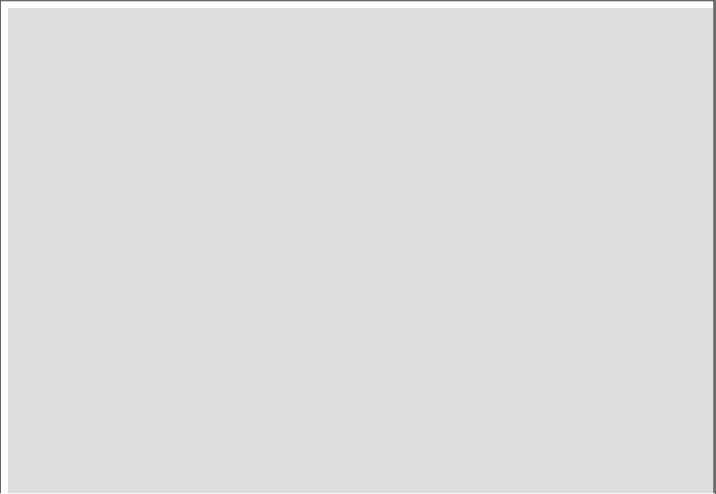
Blick vom Balkon in die Innenfläche



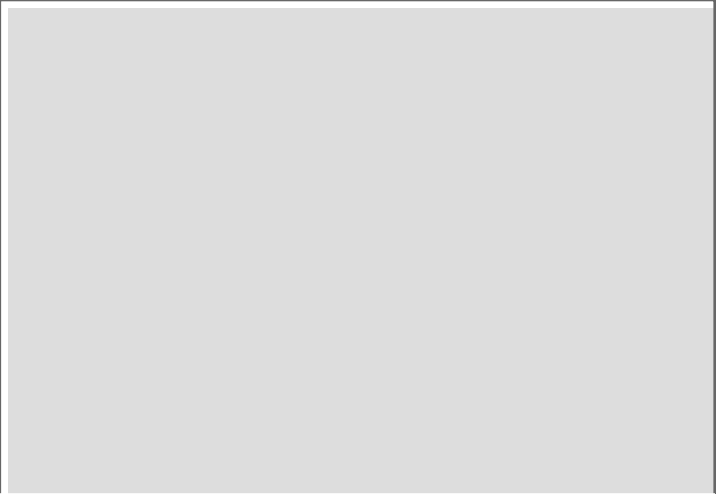
Küche Blick in den Flur



Blick vom Balkon auf mögliche Dachterrasse



Balkon



Mögliche Dachterrasse

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 122,88 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 101

> 4 Zimmer

m² gleicher Ausgang Dachterrasse

Innenhof mit kleiner Gartenlaube

Balkon über den Wolken

Kurt-Beate-Straße in Erfurt

Gemeinschaftsgarten

Straßenflucht

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 122,88 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 101

> 4 Zimmer

Kurt-Beate-Straße, Erfurt

QR-Code

Kurt-Beate-Straße Blick nach oben

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > 122,88 m² Wohnfläche
- > Erfurt
- > Objektnummer: 101
- > 4 Zimmer

Grundriss Kurt-Beate-Str. 3

> 122,88 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 101

> 4 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, Bürgermeisteramt Abteilung Gewerbe und
Aufsachlegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen: