

EXPOSİ½

Ihr neues Zuhause- Einfamilienhaus mit groß½em Garten

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 99955 Kutzleben / L½tzens½mmern

Baujahr: 1960

Zimmerzahl: 9

Wohnfl½che (ca.): 146,09 m½

Nutzfl½che (ca.): 65,82 m½

Grundst½cksfl½che (ca.): 772 m½

Kaufpreis pro m½: 664,38 ½

Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT
½ 97.000,-

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

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99955 Kutzleben / Litzensimmern, Dorfstraße 1:
Baujahr	1960
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	146,09 m ²
Nutzfläche (ca.)	65,82 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	772 m ²
Kaufpreis	97.000,- €
Kaufpreis pro m ²	664,38 €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Loggia	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	236,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-08-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1994
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	7
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	5,95 %

> Einfamilienhaus

> Kutzleben / Litzensimmern

> 9 Zimmer

> 146,09 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 106

Objektbeschreibung:

Sind Sie auf der Suche nach einem gemütlichen Familiendomizil im Grünen mit guter Erreichbarkeit zur Landeshauptstadt? Hier haben Sie es gefunden!

Das circa 1960 erbaute und nach und nach vergrößerte Einfamilienhaus mit schönem Garten ist wie für Sie gemacht. Das Haus wurde solide gebaut und lässt sich durch einfach realisierbare Renovierungsarbeiten auch ganz wunderbar nach der aktuellen Mode gestalten. Platz ist genug und der Aus- und Umbau könnte auch nach und nach realisiert werden.

Sie sind nicht so der Handwerker - kein Problem, natürlich kann das Haus auch vor Ihrem Einzug von Fachleuten modernisiert werden- wir vermitteln Ihnen gern geeignete Firmen aus der Region.

Das Haus bietet mit 146 m² Wohnfläche Platz für die ganze Familie. Außerdem lässt sich das bisher teilausgebaute Dachgeschoss noch perfekt als Wohnbereich ausbauen und auch der Wirtschaftsteil im Erdgeschoss bietet zusätzliche Ausbaufflächen- insgesamt circa 65 m². Dabei sind die Lagerflächen in den beiden Garagen, die Gartenhitze und der am Haus angebaute Schuppen noch gar nicht eingerechnet.

Das 772 m² große Grundstück bietet viel Platz für sportliche Ambitionen oder zum gemeinsamen Erholen. Gleich hinter Ihrem neuen Garten beginnt der perfekte Abenteuerspielplatz für Ihre Lieben. Am kleinen Tiergehege vorbei führt der Weg durch die Felder oder gleich in den Wald hinein- der ideale Ort, um mit der ganzen Familie mitten im Grünen zu leben und trotzdem nicht aus der Welt zu sein.

Das Gebäude inkl. 2 Garagen und Gartenhitze wird für einen Kaufpreis in Höhe von 97.000,00 EUR angeboten.

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

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

Ausstattung:

Straßenseitig empfängt Sie Ihre vordere Garage in romantischer Fachwerktopik neben Ihrer Toreinfahrt. Das Haupthaus selbst besteht geschätzt in zweiter Reihe und ist dank der sorgsam angepflanzten Bäume vor lauter Grün kaum zu sehen.

Erst ein Blick vom Nachbargrundstück lässt die Größe des Gebäudes erahnen. Das wahrscheinlich ursprünglich in den 60er Jahren erbaute Vorderhaus wurde mit der Zeit immer mehr aufgestockt und erweitert. Der Eingangsbereich des EFH's führt direkt in einen zentralen Flur. Rechterhand befindet sich ein gemütliches Esszimmer mit

anschließender Küche. Die große rustikale Einbauküche entspricht zwar nicht dem allerneuesten Chic, ist aber geräumig und fast vollständig einsatzfähig.

Das Haus ist im Wohnbereich komplett überumt und die Teppichböden wurden schon entfernt. In vielen der Räume ist der original Holzboden zu sehen. Linkerhand befindet sich ein kleines Zimmer, sowie das Badezimmer mit Badewanne & Dusche.

Die erste Etage ist geräumiger als das Erdgeschoss, da sich in diesem nach dem Wohnbereich mehrere Wirtschaftsräume anschließen, die natürlich auch gern ausgebaut werden können. Im Obergeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer mit anschließender überdachter Terrasse, von der eine Treppe auch direkt in den Garten führt. Ein weiteres geräumiges Zimmer lässt sich perfekt als Elternschlafzimmer nutzen.

Drei kleinere Zimmer lassen sich nach Lust & Laune verwenden. Von einem der kleinen Zimmer geht der z.Z. als Loggia ausgebaute Balkon ab, der sich über dem Eingangsbereich befindet. Das Dachgeschoss wurde begonnen auszubauen. Aktuell beherbergt es neben einem kleinen Zimmer auch einen sehr schönen halbfertigen Mansardraum mit Blick auf den Garten.

Ein seitlicher Durchgang führt an den Wirtschaftsräumen in den hinteren Gartenbereich. Hier unter Obstbäumen ist Platz für die ganze Familie. Rechterhand befindet sich eine Gartenhitze, die auf Ihre erste Gartenparty wartet. Das Grundstück wird durch die zweite Garage begrenzt.

Lagebeschreibung:

Litzensimmern ist ein Ortsteil der Gemeinde Kutzleben und liegt im Unstrut-Hainich-Kreis.

Die bekannten Thüringer Städte Sömmerda und Bad Langensalza erreicht man innerhalb von ca. 25 Minuten und die Landeshauptstadt Erfurt ist ca. 35 Autominuten entfernt.

Mit der Stadt Bad Tennstedt ist Litzensimmern durch den Regionalbus verbunden. Mit dem Auto braucht man bis dahin nur 7 Minuten.

Die Region ist bekannt für seinen Spargelanbau und in Litzensimmern kann man ihn ganz frisch vom Feld im Spargelzelt genießen. Die köstlichen Spargelkreationen erfreuen sich weitreichender Beliebtheit und so ist das Spargelzelt immer gut besucht.

Für die Betreuung der Kleinen ist auch gesorgt: in Kutzleben gibt es einen Kindergarten und in der Nachbarstadt befinden sich die Grund- und Regelschule.

Genügend Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien bieten das Rittergut Litzensimmern, mit seinen Hoftieren, der Sportplatz am Ortsrand und die weitläufigen Wiesen und Felder um den Ort herum.

Sonstiges:

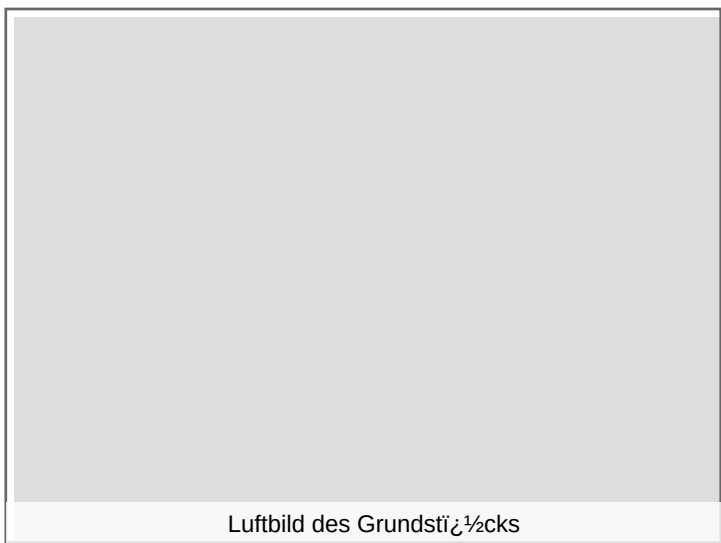
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

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:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Dorfstraße in Litzensimmern

Flur im Erdgeschoss

Eingangstor und Garage

Kleines Zimmer im EG

Lageplan EFH Litzensimmern

Esszimmer mit Blick in die Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Küche mit geräumiger Einbauküche

Flur im OG

Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

Großes Schlafzimmer im OG

Treppenaufgang zum OG

Schlafzimmer mit viel Platz

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Schlafzimmer im OG

Durchgangszimmer im OG

Blick ins zweite Schlafzimmer

Schlafzimmer mit Loggia

Blick ins andere Schlafzimmer

Schlafzimmer mit Loggia

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Loggia über dem Eingang

Wohnzimmer

Wohnzimmer mit Terrassentür zur Linken

überdachte Terrasse am Wohnzimmer

Wohnzimmer im OG

Terrasse im OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Flur im Dachgeschoss

Nicht fertiggestelltes Dachzimmer

Schlafzimmer im Dachgeschoss

EFH geschätzt in zweite Reihe

Großes Dachzimmer

Garagengiebel

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Garage mit Rolltor

Wohnen im Grünen

Innenansicht vordere Garage

Wohnhaus versteckt hinter viel Grün

Vor neugierigen Blicken geschützt

Hauseingang

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / L²tzens²mmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Loggia über dem Hauseingang

Auf gehts in den Garten

Kleine Loggia über dem Hauseingang

überdachte Terrasse

Giebel Vorderhaus

überdachte Terrasse OG

Eckdaten

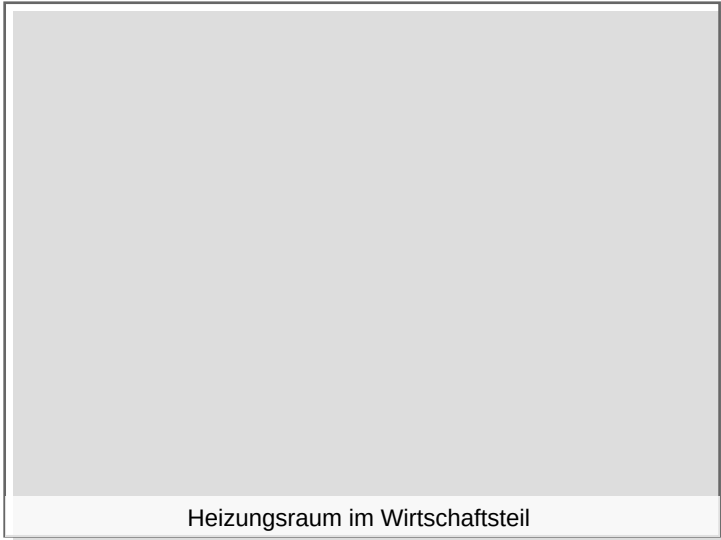
- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer



Gang zu den Wirtschaftsräumen und Garten



Einfamilienhaus in Kutzleben



Heizungsraum im Wirtschaftsteil



Schuppenanbau und Garten



Speisekammer im Wirtschaftsteil des Hauses



Gartenhäuschen und Blick auf zweite Garage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Garten hinter dem Haus

Gartenpavillon mit Blick auf hintere Garage

Garten mit Dekobauten

Gartenpavillon mit Rückansicht des Hauses

Gartenhäuschen und Weg zur zweiten Garage

Hintere Garage Gartenzugang

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Ehemalige Vogelvoliere im Garten

Grundstück im Grünen

Zweite Garage am Ende des Gartens

Rückansicht

Giebelfenster Gartenseite

Felder und Wald hinter dem Haus

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Ministreichelzoo hinter dem Haus

Blick auf die bewachsene Garage

Einfamilienhaus

Seitenansicht Garage

Seitenansicht

Einfamilienhaus in zweiter Reihe

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensiedmmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Rittergut auf der anderen Straßenseite

QR-Code

Dorfstraße in Litzensiedmmern

Kutzleben OT Litzensiedmmern

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektummer: 106
- > 9 Zimmer

Grundriss Erdgeschoss Litzensimmern

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / L²tzens²mmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Grundriss 1. OG L²tzens²mmern

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 146,09 m² Wohnfläche
- > Kutzleben / Litzensimmern
- > Objektnummer: 106
- > 9 Zimmer

Grundriss DG Litzensimmern

> 146,09 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 106

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

Mobil: 00491714769991

E-Mail: info@schelkmann.de

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, Bfzrgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bfzrgermeister-Wagner-Strae 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen: