

EXPOSİ½

Ihr perfektes neues Zuhause

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 99098 Erfurt

Baujahr: 2005

Zimmerzahl: 4

Wohnfl½che (ca.): 106 m½

Nutzfl½che (ca.): 20 m½

Grundst½cksfl½che (ca.): 475 m½

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

VERKAUFT
İ½ 268.000,-

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
> Erfurt
> 4 Zimmer

> 106 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 69

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99098 Erfurt, Hercherweg 12
Baujahr	2005
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	106 m ²
Nutzfläche (ca.)	20 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	475 m ²
Kaufpreis	268.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	94,94 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2005
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug
Provision für Käufer	5,95 % inkl. MwSt

Objektbeschreibung:

Sind Sie auf der Suche nach einem sowohl modernen als auch gemütlichen Zuhause für Sie und Ihre Lieben- hier haben Sie es gefunden! Und das Beste daran: Sie können direkt einziehen und müssen nicht erst langwierig selbst bauen.

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 2005 gebaut und überzeugt mit zeitloser Eleganz. Das Haus steht auf einem 475 m² großen Grundstück im neu gegründeten Wohngebiet "Am Anger" im Erfurter Stadtteil

Vieselbach. Sowohl der Kindergarten als auch die Grundschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Das moderne Einfamilienhaus wurde hochwertig ausgestattet und ist in einem sehr guten Zustand.

Das Haus bietet Ihnen mit 4 Zimmern, 2 Badezimmern, einem Hauswirtschaftsraum, einer Küche mit sehr schöner Einbauküche und einem hellen Treppenaufgang viel Platz für zahlreiche Familienmitglieder, Hobbys und Besucher- und das obwohl die Wohnfläche ohne Terrasse nur knapp über 100 m² beträgt!

Ein kurzer Anstrich der Zimmer in Ihren Wunschfarben, vielleicht noch die Terrasse neu lasieren und schon ist es einzugsbereit. Ein zeitnaher Einzug nach dem Erwerb ist natürlich eingeplant. Die Doppelgarage bietet Platz für die Familienautos und eine moderne Wasserwärmepumpe garantiert geringe Heizkosten. Dank Fußbodenheizung ist es immer angenehm warm und die Rollläden sorgen für Sicherheit.

Das Gebäude wird für einen Kaufpreis von 268.000,00 EUR angeboten. Im Preis inklusive ist natürlich auch die hochwertige Einbauküche.

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:

Am Ende einer kleinen Straße empfängt Sie Ihr neues Zuhause, in das Sie sich gleich verlieben werden! Der Eingangsbereich vorm Haus und die Zufahrt zu den Garagen ist einladend gepflastert.

Von der hellen Diele zweigt gleich zur Linken ein kleines Duschbad ab und rechterhand befindet sich der Hauswirtschaftsraum.

Der zentrale Raum im Erdgeschoss ist aber natürlich das große Wohn- & Esszimmer, von dem man auch direkt auf die 25 m² große überdachte Holzterrasse im Garten gelangt. Der Garten selbst hat eine angenehme Größe und ist nicht überladen angelegt. Auf der einen Seite gedeihen ein paar Obstbäume und der Gartenbereich hinter der Garage bietet Platz für ein Trampolin oder auch ein Klettergerüst- natürlich können Sie hier auch Ihren Gemüsegarten anlegen. Hohe Hecken schirmen nicht nur zu den Nachbarn ab, sondern verstärken auch die Gemütlichkeit, ohne das Grundstück abzudunkeln.

Die stilvoll eingerichtete Tageslichtküche überzeugt sowohl mit einer sehr geschmackvollen Einbauküche mit Bauknecht- Elektrogeräten, die im Preis inbegriffen ist, als auch mit der Raumlösung. Einerseits offen zum Wohnzimmer, kann bei Bedarf eine große Ziehharmonikafaltwand geschlossen

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 106 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 69

werden. Der gesamte Wohnbereich im Erdgeschoss ist zeitlos hell gefliest- für wohnliche Wärme sorgt die Fußbodenheizung. Fenster und Terrassentüren sind zur Sicherheit natürlich mit Rollläden versehen.

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer und ein großes Tageslichtbad mit einer großen Badewanne und einer weiteren Dusche. Über eine Falttreppe ist vom Flur der Dachboden erreichbar.

Das Elternschlafzimmer ist mit einem angenehmen Teppich ausgelegt. Die beiden anderen Zimmer und der Flur sind mit Laminat ausgestattet. Das Badezimmer ist erfrischend blau- weiß gefliest und lässt einen direkt an den letzten Urlaub an der Küste denken.

Brauchen Sie viele Schlafzimmer, Platz für Ihre Lieblingshobbys oder doch ein/ zwei Ankleidezimmer- nutzen können Sie die Räume natürlich ganz nach Ihren Wünschen!

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 einem der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Vieselbach ist seit schon 20 Jahren einer der wichtigsten Stadtteile Erfurts, der durch seine Eisenbahnanbindung, die sogar schon 1847 entstand, in nur 5 Minuten vom Erfurter Stadtzentrum aus zu erreichen ist.

Was will man mehr?- Wohnen im Grünen, umgeben von Wald und

Feldern einerseits und der Möglichkeit in Rekordzeit in der Erfurter Innenstadt gemütlich zu shoppen oder auszugehen.

Natürlich verfügt der Stadtteil auch über eine eigene immer weiter wachsende Infrastruktur mit Kindergarten, Grund- und Regelschule und zahlreichen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten.

Oder Lust auf mehr Kultur? - in 9 Minuten sind Sie mit dem Zug in Weimar...

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

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 106 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 69

Mit Sonne im Giebel

Einbauküche Vieselbach

Gartenansicht

Tageslichtküche Erfurt Vieselbach

Wohnzimmer Vieselbach

Tageslichtbad

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 106 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 69

Dusche im Badezimmer

Treppenhaus

Prinzessinnenwand

Begrünte Garage Gartenansicht

Flur im 1.OG

Gartenbereich hinter der Garage

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 106 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 69

Gartenfläche neben der Garage

Gartendetailansicht

Terrasse mit überdachung

Terrasse und Garten

Terrasse Erfurt Vieselbach

Terrasse mit überdachtem Sandkasten

Eckdaten

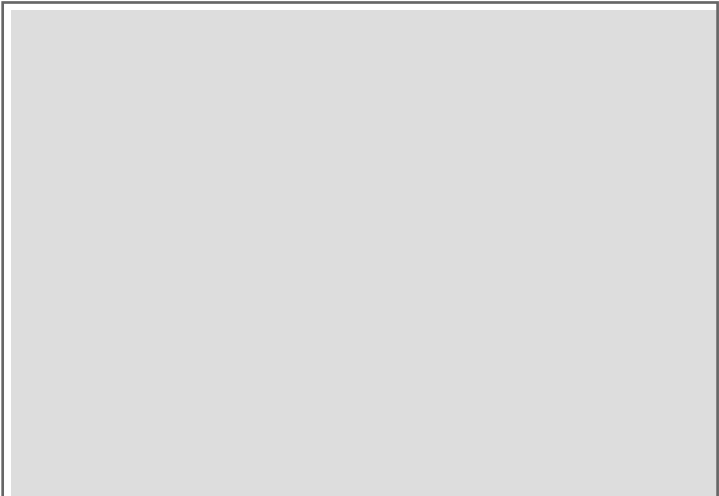
> Einfamilienhaus

> Erfurt

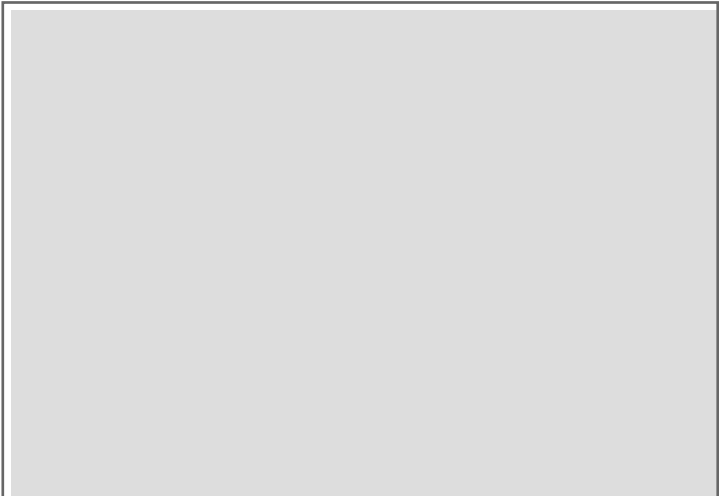
> 4 Zimmer

> 106 m² Wohnfläche

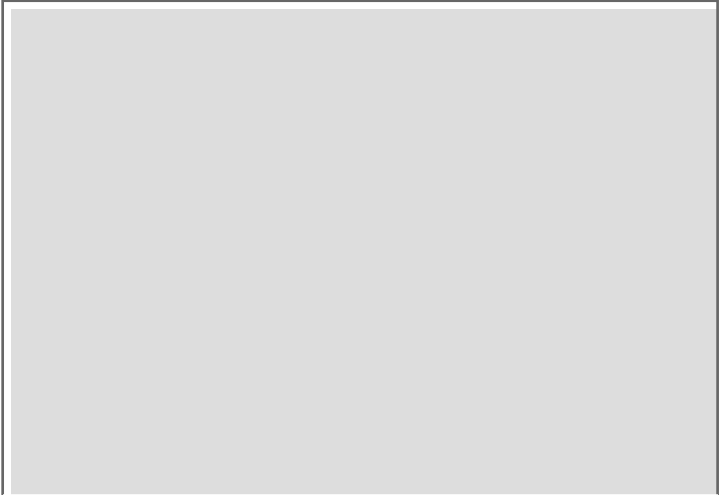
> Objektnummer: 69



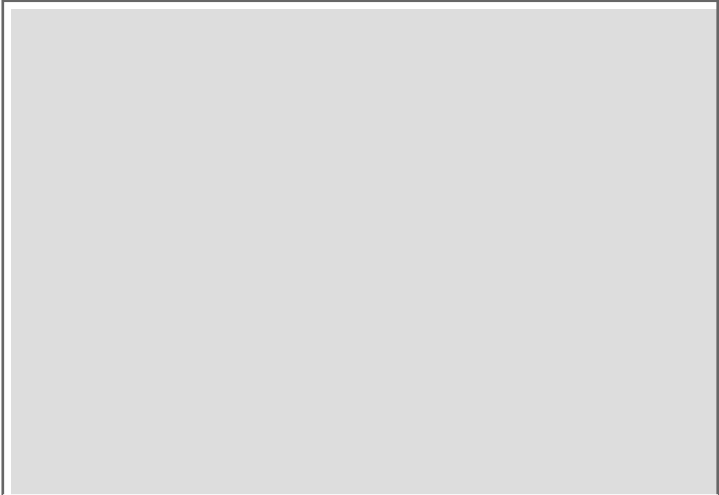
Obstbäume im Garten



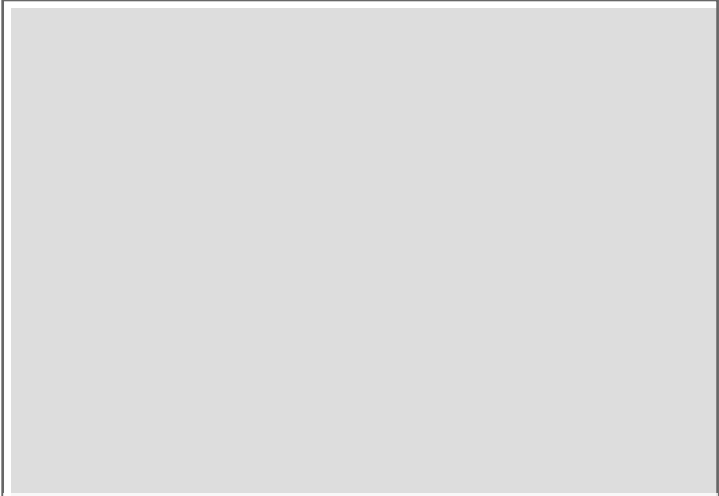
Hercherweg in Vieselbach



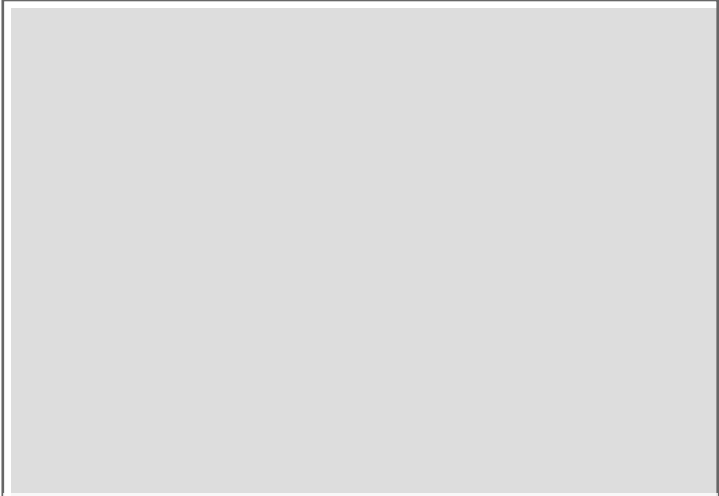
Pergola im Garten



Seitenansicht mit Doppelgarage



Blick aus der 1. Etage



Straßenansicht Hercherweg 12, Vieselbach

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 106 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 69



Grundriss Vieselbach EG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 106 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 69

Grundriss Vieselbach 1.OG

> 106 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 69

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

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

Ihre Notizen: