

EXPOSİ ½

Klassisch geschnittene Etagenwohnung mit Balkon
direkt am Nordpark

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99089 Erfurt
Baujahr: 1961
Zimmerzahl: 2,5
Wohnfläche (ca.): 59,41 m²
Nutzfläche (ca.): 5 m²
Kaufpreis pro m²: 2.491,16
Hausgeld (ca.): 189,53
Etage: 1

VERKAUFT
148.000,-

Schelkmann Immobilien

Andreasstraße 7 99084 Erfurt Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02
Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 info@schelkmann.de schelkmann.life

> Etagenwohnung
> Erfurt
> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 194

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99089 Erfurt, Am Studentenrasen 29
Baujahr	1961
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	59,41 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	148.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.491,16 €/m ²
Hausgeld (ca.)	189,53 €/m ²
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	106 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	2,975 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Angeboten wird eine bezugsbereite, klassisch geschnittene 2,5 Raumwohnung mit Balkon im 1. OG eines gepflegten Wohnkomplexes in ruhiger Wohnlage und perfekt direkt am Nordpark gelegen.

Gleich schräg gegenüber des Hauses befindet sich ein Parkeingang. Sie können also jeden Morgen direkt am Fluss spazieren gehen, mit den Kids den Sonnenuhrspielplatz nutzen oder die Gera zu Fuß über die Pappelstiegebrücke Richtung Nordbad, Klinikum & Uni überqueren. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und der Nahverkehr sind bequem fußläufig zu erreichen. Zahlreiche Parkmöglichkeiten stehen in dieser Anwohnerstraße für Sie bereit.

Das Gebäude wurde 1961 in Massivbauweise erbaut und ist nach Sanierung 1995/96 aktuell in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung wurde gerade noch einmal für Sie frisch geweißt und der Fußboden kann von Ihnen sofort nach Ihren Wünschen gestaltet werden (Altbelag ist entfernt). Das Haus wird mit Fernwärme beheizt.

Die Wohnung wird für einen Kaufpreis in Höhe von: 148.000,00 EUR angeboten. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 2.491,16 EUR. Das Hausgeld beträgt 189,53 EUR im Monat inkl. 44,56 EUR Zuführung Instandhaltungsrücklage (umlagefähige Kosten 119,35 EUR/Monat).

Die Wohnung eignet sich perfekt für Eigennutzer, kann aber auch gern als Renditeobjekt erworben werden. Natürlich suchen wir auch gern die ebenfalls perfekten Mieter zu einem für Sie angemessenen Mietzins! Gemäß Erfurter Mietspiegel und aktueller Marktsituation wäre z.B. eine Vermietung für 8,90 EUR/m² Kaltmiete mgl. - das entspricht einer Jahreskaltmiete in Höhe von 6.345,00 EUR. Traderrendite 4,29 %

Eine Nachweisprovision von 2,975 % (inkl. MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

Sind Sie auf der Suche nach einer angenehm aufgeteilten Wohnung mit Balkon im 1. OG in ruhiger und grüner Wohngegend? Dann ist diese klassische Etagenwohnung direkt am Nordpark genau das Richtige für Sie! Nur wenige hundert Meter entfernt befindet sich das Flusssufer der Gera und Sie können von hier aus bequem am Wasser bis in die Altstadt zur Krämerbrücke oder in die andere Richtung bis nach Gispersleben laufen oder mit dem Fahrrad fahren. Stellplätze sind zahlreich direkt vor der Tür vorhanden und Straßenbahnen fußläufig zu erreichen. Die Wohnung befindet sich sowohl in einer ruhigen Wohngegend, als auch umgeben von Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen & Krankenhaus, Apotheken und Restaurants.

Ein kleiner Flur empfängt Sie in Ihrem neuen Zuhause. Die gemütliche Tageslichtküche zur Linken ist traditionell eher klein bemessen, bietet aber genug Platz für eine hübsche Einbauküche. Gleich daneben befindet sich das Badezimmer mit Badewanne. An der Stirnseite der Wohnung befindet sich das kleine "halbe" Zimmer, das sich perfekt als Kinder/ Gäste/ Arbeitszimmer eignet. Zur Seite liegen das Wohnzimmer mit anschließendem Balkon und das große Wohnzimmer. Die gesamte Wohnung wurde für Sie frisch geweißt und der Fußboden wurde perfekt

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 194

für eine Neuverlegung durch die Entfernung des Altbelages vorbereitet.

Natürlich gehört auch ein Kellerraum zu dieser Wohnung und die Wärscheplätze im Gartenbereich können gern mit genutzt werden.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Website 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 beherrscht 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 "Närdlichste 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 grüßigsten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

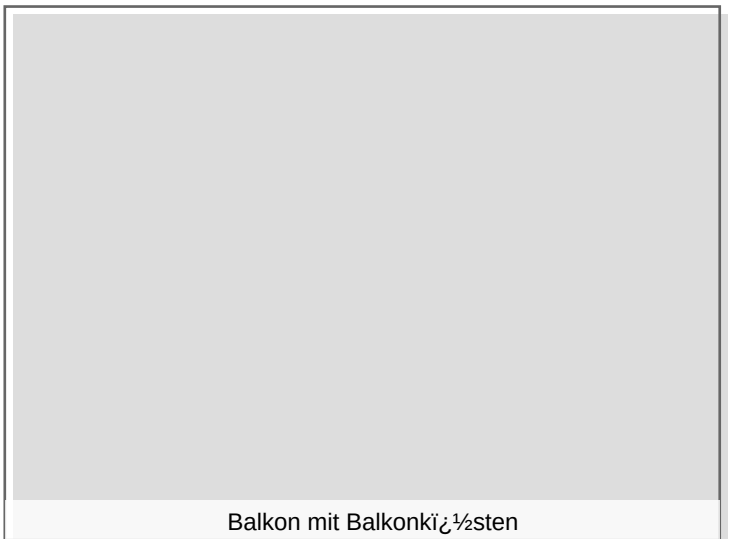
Ilversgehofen liegt im Norden Erfurts und ist als "Blechbüschensviertel" bekannt ist. Die Bewohner des einstigen Arbeiterviertels benutzen diesen Namen jetzt mehr und mehr mit liebevollem Stolz. Das Viertel ist mit riesigen Schritten dabei, sich zu mausern. Moderne neue Bauten zogen neue Bewohner ins Viertel und die aus der Innenstadt vertriebene Szene hat sich hier etabliert. Ilversgehoven ist mit seinen Locations wie dem "Ilvers" oder "Frau Korte" ein junges Viertel, in dem sich aber auch prima alle anderen Generationen wohl fühlen. Die Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich, mehrere Bäder und Fitnesscenter sorgen für Bewegung und in der Innenstadt ist man dank Straßenbahn in wenigen Minuten.

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 Exposée 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!

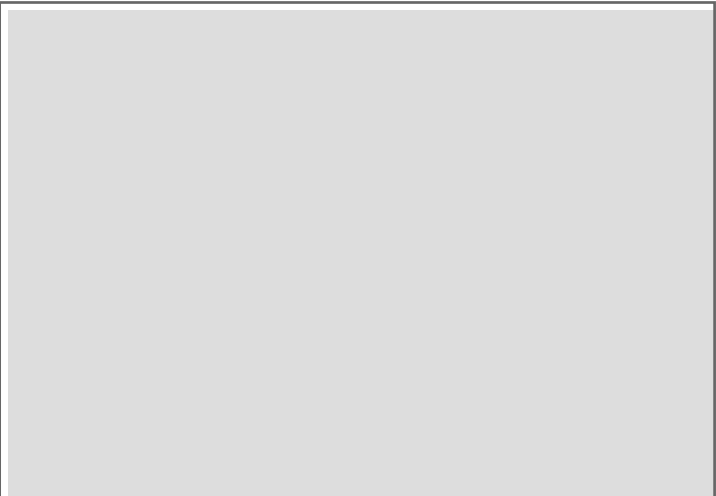
Objektbilder:



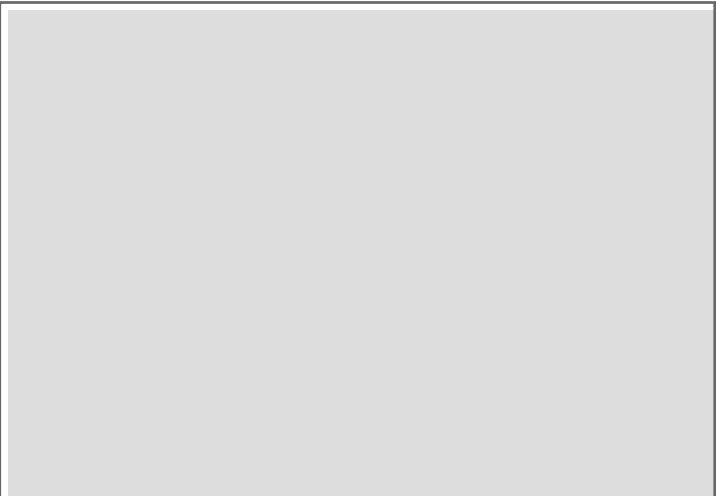
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2,5 Zimmer

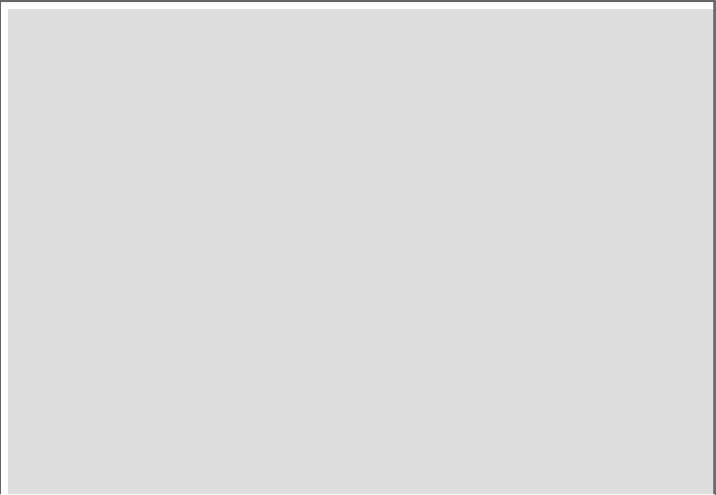
- > 59,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 194



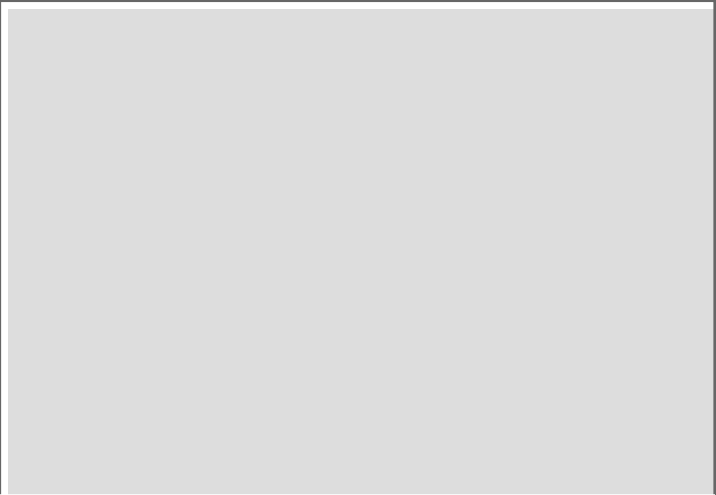
Etagenwohnung im 1.OG mit Balkon



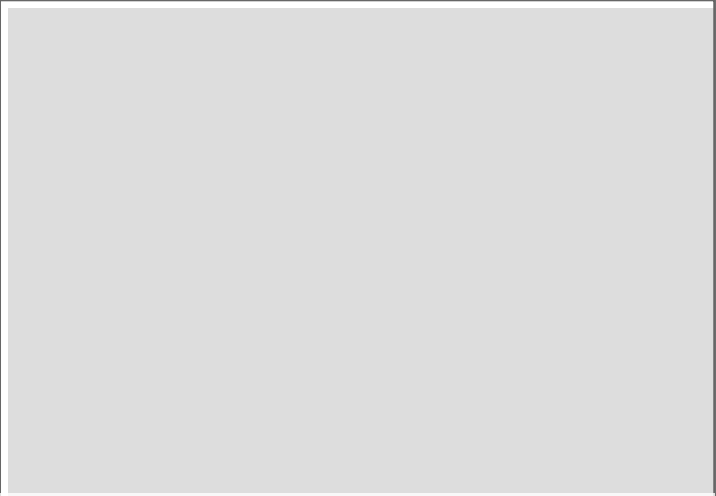
Wohnzimmer mit Ausblick



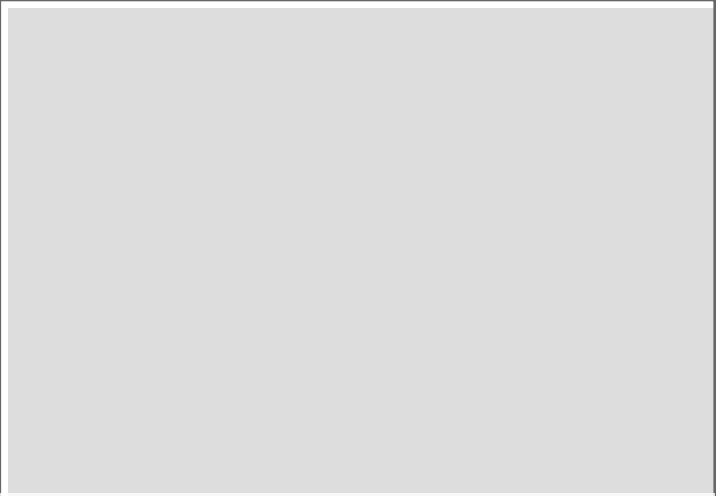
Balkon am Wohnzimmer



Gepflegte Balkonanlage zur Gartenseite



Platz zum Drinnen oder Draußen- Wohnen



Balkon zur ruhigen Gartenseite

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2,5 Zimmer

- > 59,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 194

Blick vom Balkon ins Wohnzimmer

Blick aus dem Schlafzimmerfenster auch im Winter schön

Wohnzimmer

Geräumiges Schlafzimmer

Schlafzimmerfenster

Schlafzimmer

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 194

Wohnungsflur mit Blick zur Eingangstür

Kleine gemütliche Küche

Küchenfenster

Kleines Schlafzimmer

Küchentür mit Blick ins große Schlafzimmer

Schmales Zimmer

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 194

Tageslichtbad mit Wanne

Treppenhaus

Blick aus dem Bad ins Wohnzimmer

Traditionelles Treppenhaus

Am Studentenrasen 29 in Erfurt

Gebäudekeller

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 194

Wirtschaftsfläche hinter dem Haus

Etagenwohnung mit Südbalkon

Wohnzimmer und Schlafzimmer zur Südseite

Ruhige Wohngegend mit zahlreichen Parkmöglichkeiten

Gepflegte Wohnumgebung

Mehrfamilienhaus in Massivhausbauweise

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 194

Eingang zum Nordpark mit Fußgängerbrücke

Blick zum Haus

Ruhige Wohngegend direkt am Nordpark

Fußgängerbrücke über die Gera

Blick vom Park zum Hauseingang

Haus noch vom Flußufer zu sehen

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 194

Spielplatz am Parkeingang

Energieskala

Am Studentenrasen 29, 99089 Erfurt

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 194

Grundrisse Wohnung mit Balkon Erfurt

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 194

> 2,5 Zimmer

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

Ihre Notizen: