

EXPOSİ½

## Kleines Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage in Erfurt/ Molsdorf

### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 99094 Erfurt

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 4,5

Wohnfl½che (ca.): 110,77 m½

Nutzfl½che (ca.): 35 m½

Grundst½cksfl½che (ca.): 260 m½

Kaufpreis pro m½: 1.345,13 ½

Anzahl Etagen: 2

**VERKAUFT**  
½ 149.000,-

### 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
- > Erfurt
- > 4,5 Zimmer
- > 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 240

Objekteckdaten:

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Objektart                    | Einfamilienhaus                  |
| Adresse                      | 99094 Erfurt, Wellerhofweg 15    |
| Baujahr                      | 1900                             |
| Zimmerzahl                   | 4,5                              |
| Wohnfläche (ca.)             | 110,77 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche (ca.)             | 35 m <sup>2</sup>                |
| Grundstücksfäche (ca.)       | 260 m <sup>2</sup>               |
| Kaufpreis                    | 149.000,- €                      |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> | 1.345,13 €                       |
| Anzahl Etagen                | 2                                |
| Terrasse                     | ja                               |
| Loggia                       | ja                               |
| Anzahl Garage / Stellplatz   | 1                                |
| Garage                       | Anzahl 1                         |
| Energieausweis               | Bedarfsausweis                   |
| Wesentlicher Energieträger   | Kohle                            |
| Endenergiebedarf             | 220,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis    | 2034-04-03                       |
| Energieausweis Jahrgang      | ab dem 1.5.2014                  |
| Energieausweis Werteklasse   | G                                |
| Energieausweis Baujahr       | 1950                             |
| Energieausweis Gebäudeart    | Wohngebäude                      |
| Unterkellert                 | teilweise                        |
| Gartennutzung                | ja                               |
| Schlafzimmer                 | 4                                |
| Badezimmer                   | 1                                |
| Kamin                        | ja                               |
| Heizung                      | Ofenheizung                      |
| Befeuerung                   | Kohle                            |
| Wasch- / Trockenraum         | ja                               |
| Haustiere                    | ja                               |
| Wintergarten                 | ja                               |
| Dachboden                    | ja                               |
| Kabel / Sat-TV               | ja                               |
| Zustand                      | teil / vollrenovierungsbedürftig |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| bezugsfrei ab        | sofort möglich       |
| Provision für Käufer | 3 % inkl. 19 % MwSt. |

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4,5 Zimmer

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 240

## Objektbeschreibung:

Im beliebter Erfurter Stadtteil Molsdorf steht dieses kleine Einfamilienhaus neu zum Verkauf.

Das Baujahr des ursprünglich traditionellen Fachwerkhäuses ist nicht bekannt und wird vor 1900 verortet. Spätere Ausbauten wurden auch in Massivbauweise ergänzt. Das mit circa 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche sehr gemütliche Einfamilienhaus ist perfekt geeignet für Singles, Paare und kleine Familien. Das Haus befindet sich direkt im Ortskern unterhalb der Kirche und nur wenige Minuten Fußweg vom Schlosspark Molsdorf entfernt. Das Haus ist klassisch in Wohnetage im Erdgeschoss mit großzügiger Wohnküche, Wohn- und Esszimmer und Badezimmer & Schlafetage im Obergeschoss mit 2 normalgroßen und zwei kleinen Schlafzimmern und einer wunderbaren überdachten Terrasse aufgeteilt. Der Garten hat eine angenehme Größe und bietet noch verschiedene Räumlichkeiten (Wintergarten, Waschhaus, Gartenschuppen, Voliere usw.) mit Ausbaumöglichkeiten.

Sie benötigen mehr Platz? Natürlich können Sie das Haus auch ausbauen oder aufstocken. Wie bei traditionellen Bauernhäusern üblich, ist die Raumhöhe besonders im Obergeschoss nicht den heute üblichen Raumempfinden entsprechend. Das kleine Haus benötigt die ein oder andere Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahme, um den aktuellen gesetzlichen Vorgaben nach Immobilienkauf und Ihren Wohnwünschen zu genügen (dieser Umstand ist natürlich mit eingepreist). Es wäre bei diesem Objekt aber durchaus auch möglich, es zeitnah zu beziehen (zuvor Reparatur Wasserrohr zwischen Wasseranschluss in der Garage und Wohnhaus zwingend notwendig (Wasser aktuell abgestellt) und nach und nach zu modernisieren.

Das Gebäude wird neu für einen Kaufpreis in Höhe von 149.000,00 EUR angeboten. In diesem Preis inklusive versteht sich Garage und Gartenschuppen.

Eine Nachweisprovision in Höhe von 3 % (inkl. 19 % MwSt.) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

## Ausstattung:

Ihr neues Zuhause empfängt Sie im Erfurter Stadtteil Molsdorf. Linkerhand vom Eingangsflur erstreckt sich ein großzügiges (aus zwei Zimmern zusammengelegtes) Wohn- und Esszimmer über die gesamte Hausseite mit Fenstern zu beiden Seiten. Ein imposanter, vom Hausflur zu heizender, Kachelofen schmückt und erwärmt den Wohnbereich. (es ist keine andere Heizung aktuell verbaut). Auf der rechten Seite befindet sich eine wohnliche Tageslichtküche. Zur Gartenseite liegt das hell geflieste Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Über Ihre Terrasse im Garten erreichen Sie einen Wintergarten unter der großen Veranda. Außerdem ist ein kleines Waschhaus ans Haus angebaut, das teilweise unterkellert ist. Das Garten mit wunderbarem Blick auf die Kirche hat eine

angenehme Größe und bietet zur Rechten mit einem kleinen Gartenhaus mit anschließender Voliere weitere Ausbaumöglichkeiten.

In der oberen Etage befinden sich vier verschiedenen große Schlafzimmer (zwei der Räume sind jeweils unter 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche und gelten daher nach deutscher Wohnflächenverordnung als halbe Zimmer). Außerdem haben Sie Zugang zum nicht ausgebauten Dachbereich. Eine traumhaft große überdachte Terrasse bietet einen schönen Blick über den eigenen Garten und lädt zum Verweilen ein.

Das traditionelle Haus hat eine gemütliche Aufteilung und ist perfekt für all diejenigen geeignet, die ein eigenes Haus mit Garten suchen, aber nur eine überschaubare Wohnfläche benötigen. Natürlich bedarf Ihr neues Zuhause noch ein bisschen Zuwendung und verschiedene Modernisierungsmaßnahmen, um nach Verkauf den gesetzlichen Vorgaben und modernen Wohnwünschen zu genügen. Diese Arbeiten wären aber mit einem überschaubaren Zeitaufwand zu realisieren und bald schon können Sie in Ihr neues Zuhause einziehen!

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Website [schelkmann.life](https://www.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 "Nördlichste Stadt Italiens" - das Leben pulsiert in allen Straßen und Hinterhöfen der Innenstadt und Straßencafés reißen sich an Biergärten. Im Winter treffen sich die Menschen allabendlich auf einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Der Stadtteil Molsdorf liegt im Südwesten der Stadt. Das eingemeindete Dorf ist eines der beliebtesten Erfurter Wohnquartiere. Einerseits nämlich

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4,5 Zimmer

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 240

umgeben von Rad- und Wanderwegen, so liegt es doch verkehrsgünstig am Autobahnkreuz und somit auch in der Nähe des größten Thüringer Gewerbeparks- Erfurter Kreuz. Die Erfurter Innenstadt ist mit Bus und Auto gut zu erreichen und auch im kulturverwöhnten Arnstadt ist man schnell. Keine 5 min entfernt liegt Ichtershausen und damit Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Freibad.

Kunst und Kultur werden rund um das Barockschloss Molsdorf mit seinem verwunschenen Schlosspark groß geschrieben und die Erfurter kommen zahlreich zu Veranstaltungen & Festen im Ort.

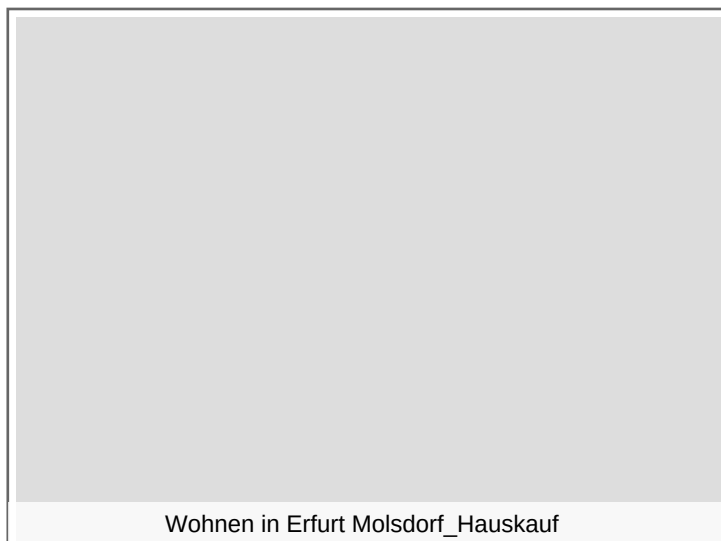
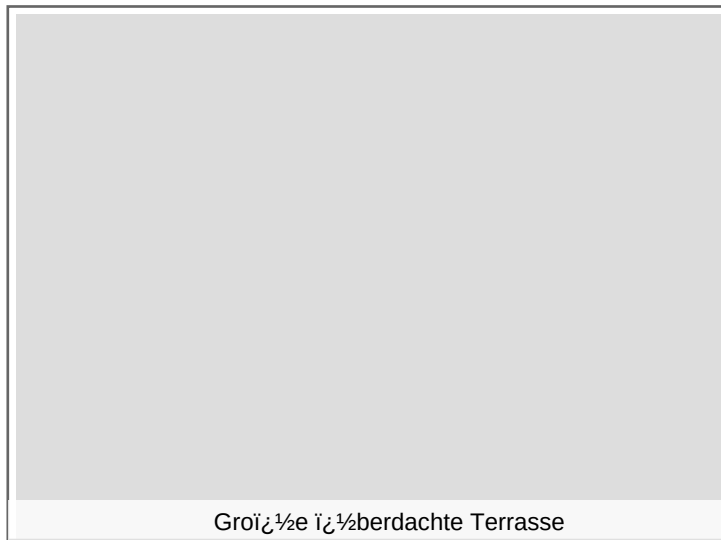
## Sonstiges:

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 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

> Erfurt

> 4,5 Zimmer

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 240

Kleines Haus in Molsdorf

Wohnzimmer mit Kachelofen

Blick von der Küche in das Wohnzimmer

Kachelofen im Wohnzimmer

Wohnzimmer Blick zum Wintergarten

Bad mit Badewanne und Dusche

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4,5 Zimmer

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 240

Badezimmerfenster

Flur im Obergeschoss

Hauseingangstür

Gaubenzimmer im OG

Hausflur mit Kamin

Fenster im Gaubenzimmer

# Eckdaten

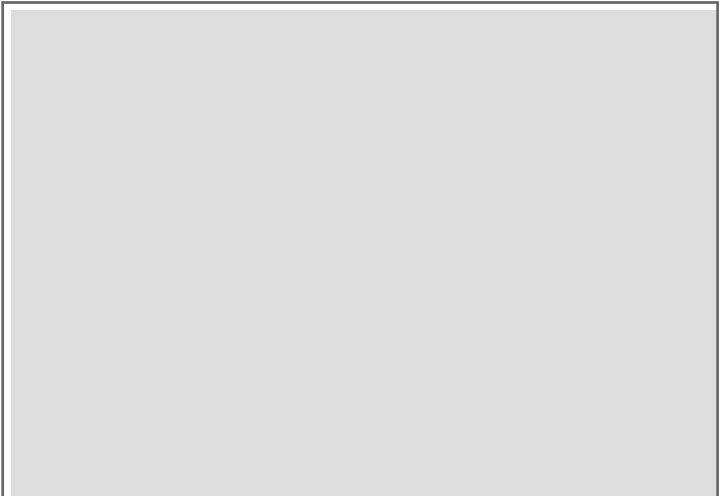
> Einfamilienhaus

> Erfurt

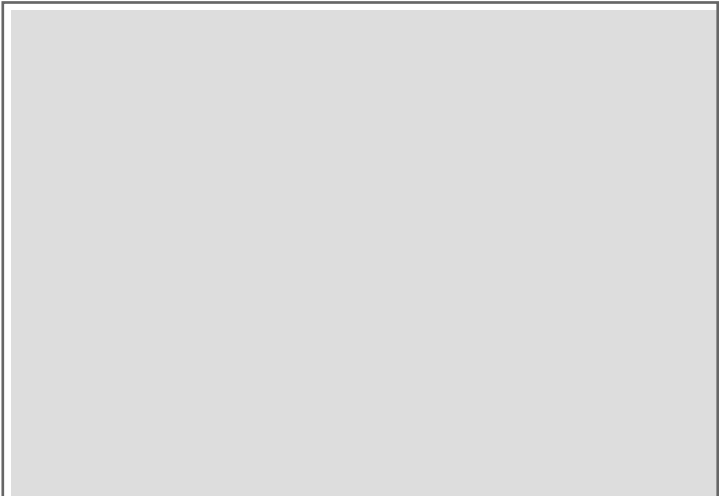
> 4,5 Zimmer

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

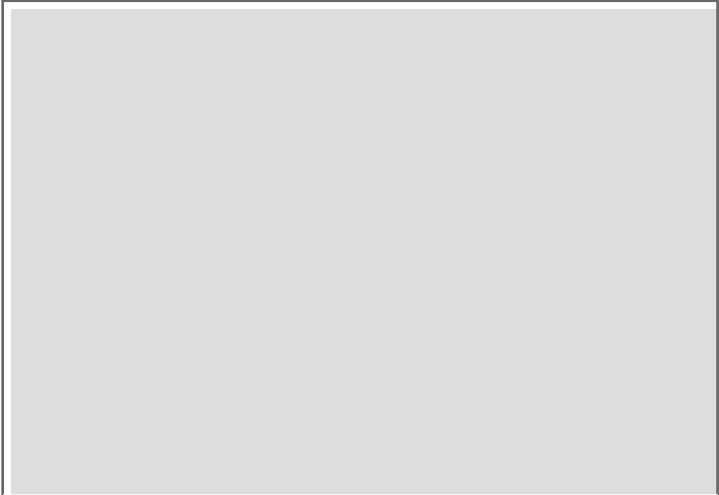
> Objektnummer: 240



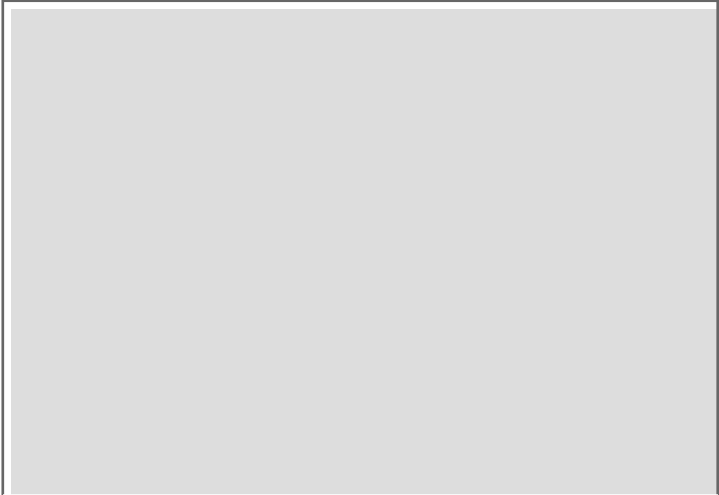
Kleines Schlafzimmer



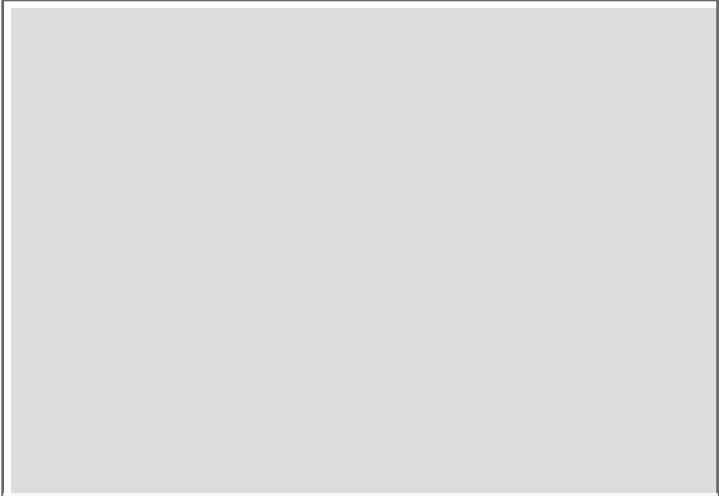
Dachboden



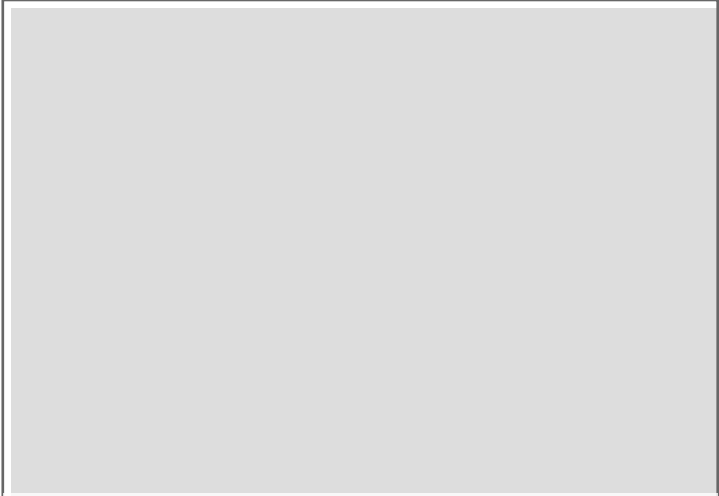
Schlafzimmerfenster



Blick vom Flur zur Loggia



Großes Schlafzimmer mit Eingang Dachboden



Haus mit Wintergarten und Veranda

# Eckdaten

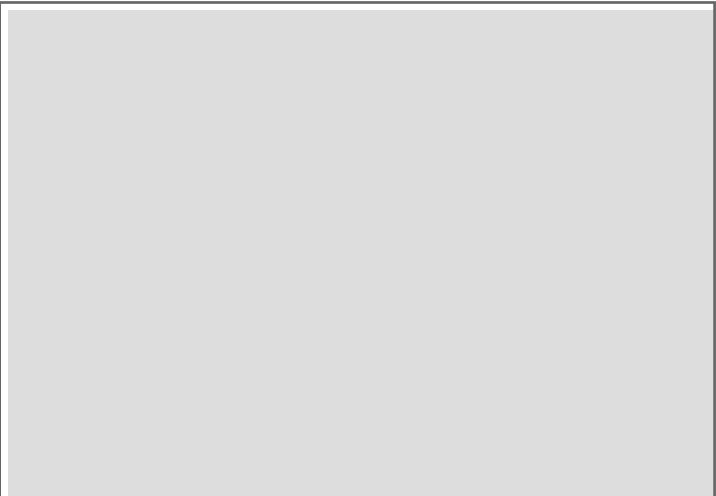
> Einfamilienhaus

> Erfurt

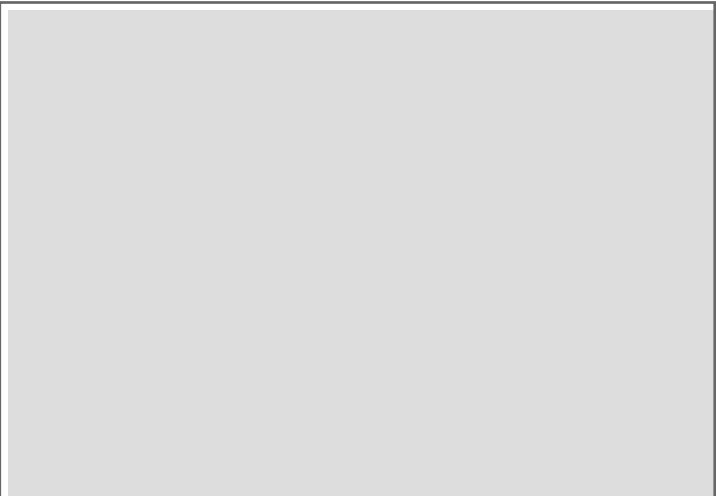
> 4,5 Zimmer

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

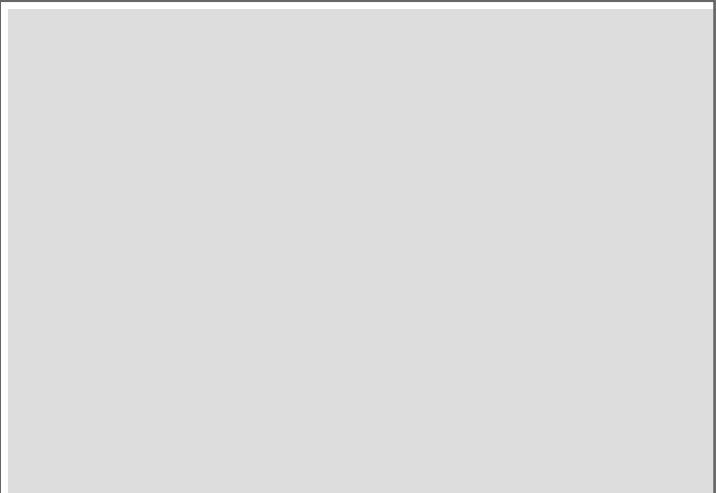
> Objektnummer: 240



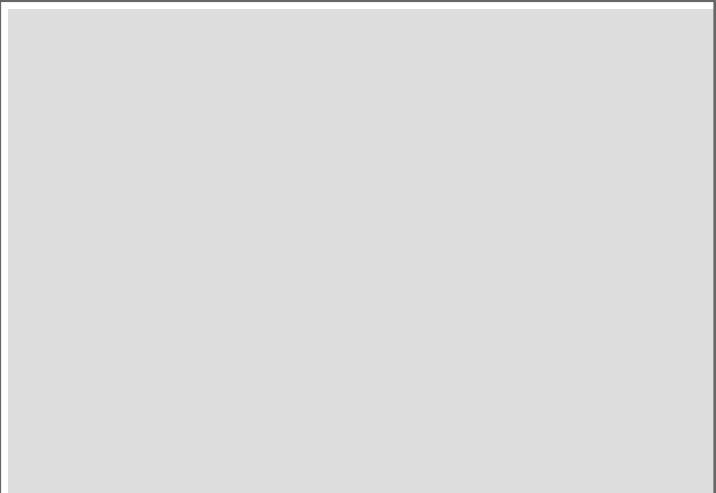
Sonnenterrasse



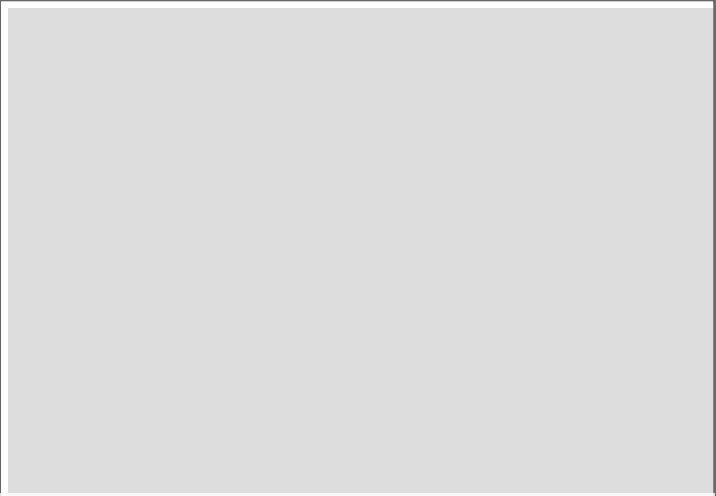
Wintergarten am Haus



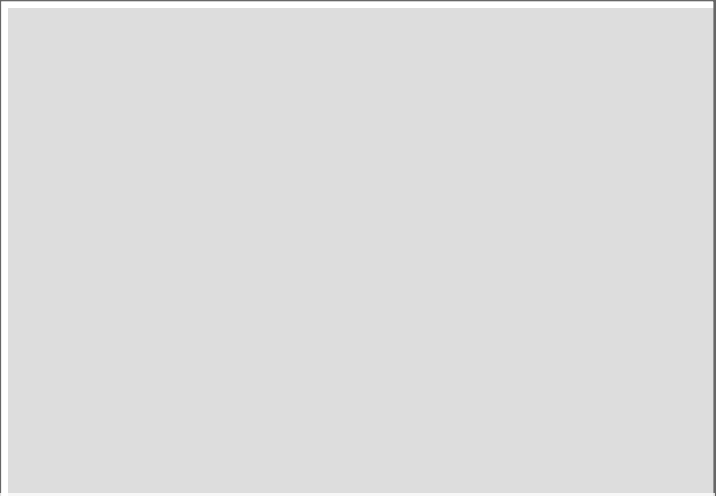
Garten mittlerweile mit Sichtschutz zum Nachbargrundstück Carport



Gartenblick zur Kirche



Blick vom Hausflur in den Garten



Treppe zum Waschhaus

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4,5 Zimmer

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 240

Waschhaus\_

Garage

Kleiner Rückbankkeller unter dem Waschhaus

Urlaubsfeeling im eigenen Garten

Ansicht vom Nachbargrundstück

Sichtschutzzaun zum Nachbargrundstück

# Eckdaten

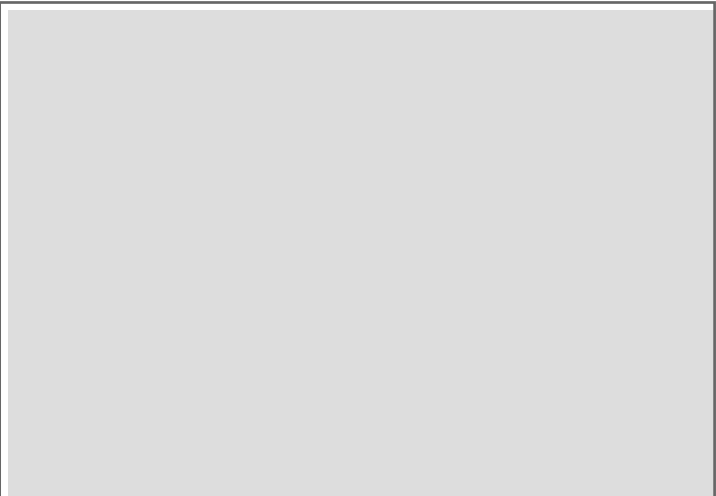
> Einfamilienhaus

> Erfurt

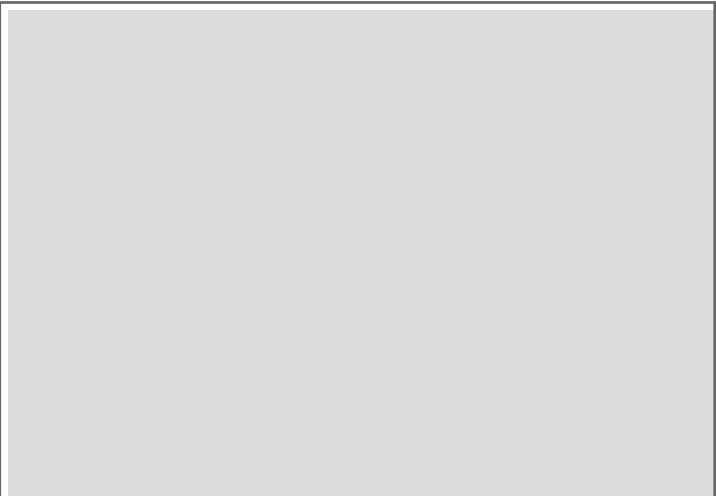
> 4,5 Zimmer

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

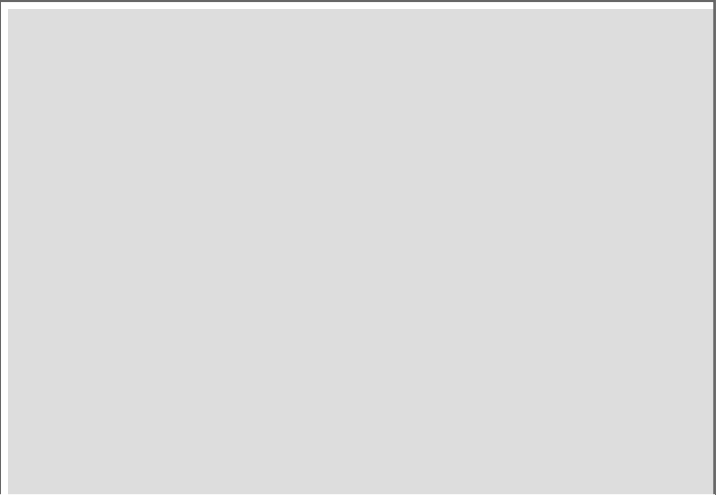
> Objektnummer: 240



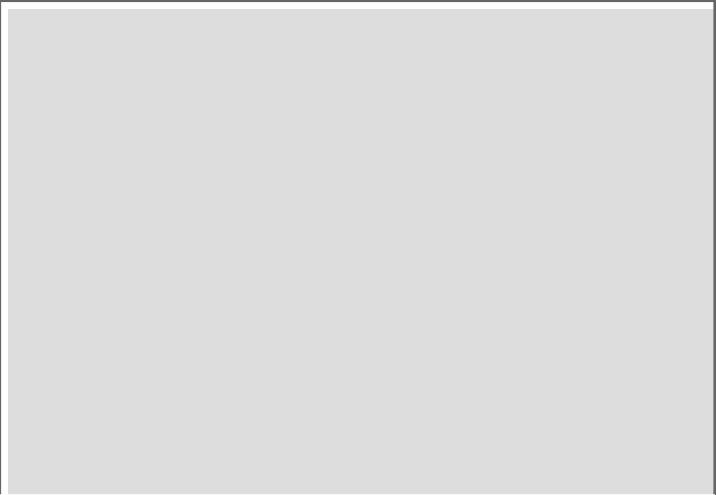
Grundstück in schöner Wohngegend



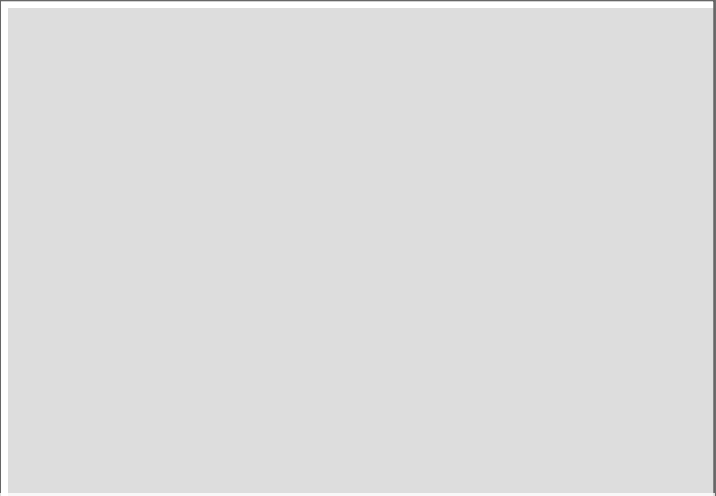
Garten hinter dem Haus



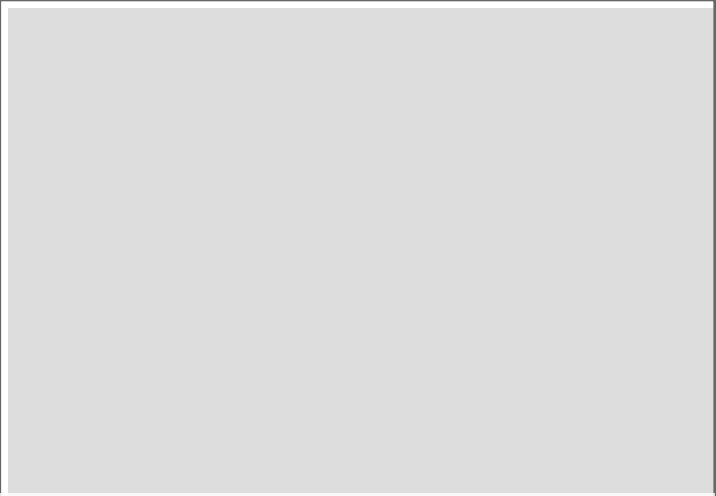
Voliere am Gartenhaus



Garten mit Gartenhäuschen und Voliere



Garten mit Blick zur Kirche



Gartenansicht Hauseingang

# Eckdaten

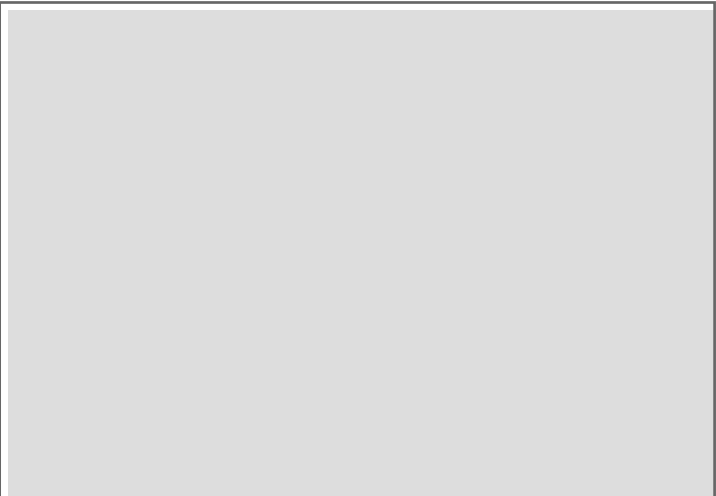
> Einfamilienhaus

> Erfurt

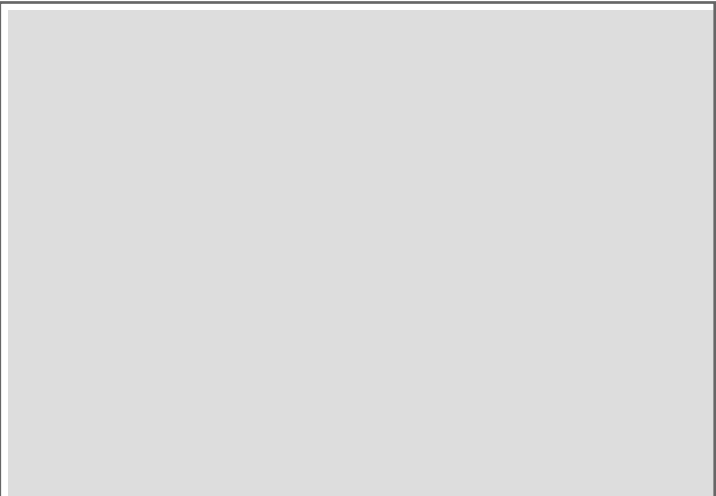
> 4,5 Zimmer

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

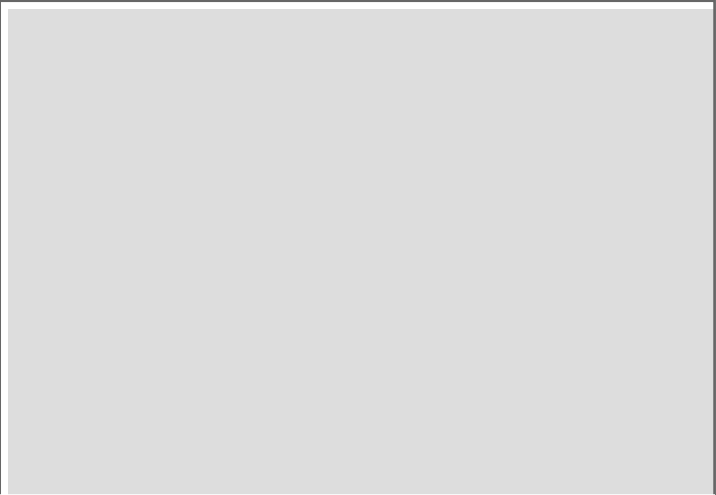
> Objektnummer: 240



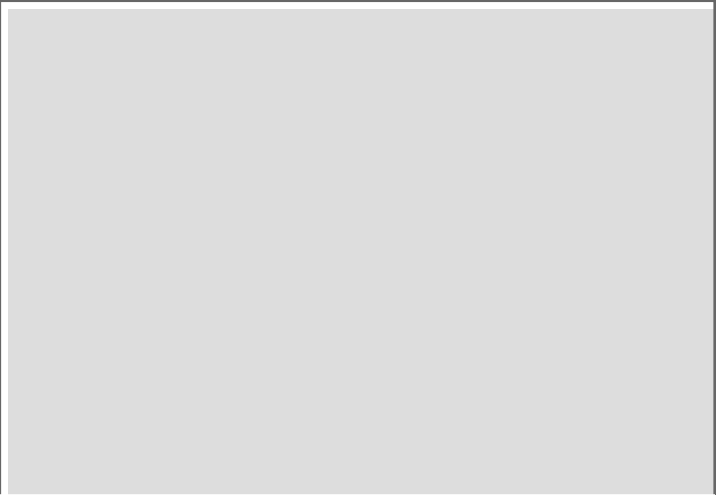
Gartenhäuschen



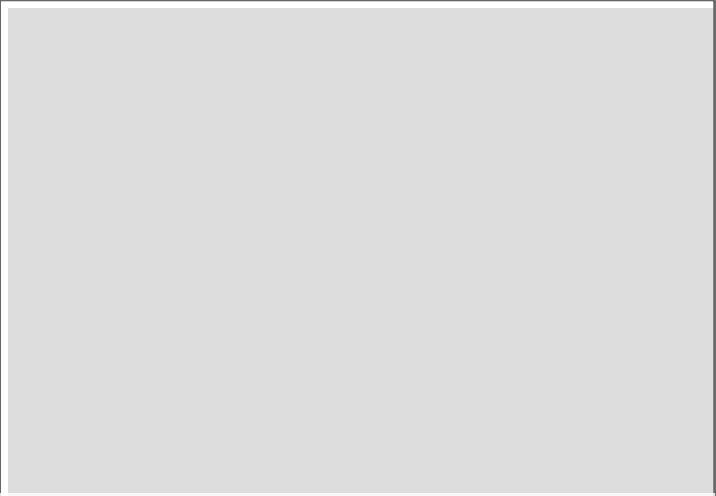
Gartensansicht des Hauses



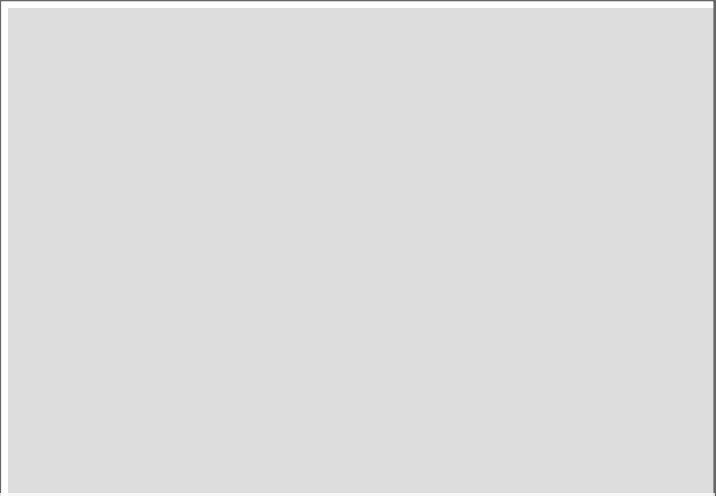
Ehemalige Stallung, Werkstatt



Kleiner Familiengarten\_



Gemütllicher Garten hinter dem Haus



Haus unterhalb der Kirche

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4,5 Zimmer

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 240

Kleines Haus mit Ausbaupotential

Schloss Molsdorf

Kleines Haus in Erfurt Molsdorf

Schlosspark Molsdorf und Dorfkirche

Wellerhofweg in Erfurt Molsdorf

Energieskala

## Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 240

> 4,5 Zimmer

Wellerhofweg 15, 99094 Erfurt/ Molsdorf

## Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 240

> 4,5 Zimmer



Grundriss EG

## Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 240

> 4,5 Zimmer



Grundriss OG

> 110,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 240

> 4,5 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](mailto:info@schelkmann.de)

Internet: [schelkmann.life](http://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:**