

EXPOSİ½

## Kleines Einfamilienhaus mit 2 Scheunen auf Traumgrundst½ck in Erfurt/ Molsdorf

### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 99094 Erfurt / Molsdorf

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 4

Wohnfl½che (ca.): 90,95 m½

Nutzfl½che (ca.): 100 m½

Grundst½cksfl½che (ca.): 613 m½

Kaufpreis pro m½: 2.056,07 ½

Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis  
½ 187.000,-**

### 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 / Molsdorf
- > 4 Zimmer
- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334

## Objekteckdaten:

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Objektart                    | Einfamilienhaus                       |
| Adresse                      | 99094 Erfurt / Molsdorf, Triftgasse 6 |
| Baujahr                      | 1900                                  |
| Zimmerzahl                   | 4                                     |
| Wohnfläche (ca.)             | 90,95 m <sup>2</sup>                  |
| Nutzfläche (ca.)             | 100 m <sup>2</sup>                    |
| Grundstücksfäche (ca.)       | 613 m <sup>2</sup>                    |
| Kaufpreis                    | 187.000,- €                           |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> | 2.056,07 €                            |
| Anzahl Etagen                | 2                                     |
| Terrasse                     | ja                                    |
| Anzahl Garage / Stellplatz   | 2                                     |
| Garage                       | Anzahl 2                              |
| Energieausweis               | Bedarfsausweis                        |
| Wesentlicher Energieträger   | GAS                                   |
| Endenergiebedarf             | 292,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)      |
| Energieausweis gültig bis    | 2036-05-15                            |
| Energieausweis Jahrgang      | ab dem 1.5.2014                       |
| Energieausweis Werteklasse   | H                                     |
| Energieausweis Baujahr       | 2000                                  |
| Energieausweis Gebäudeart    | Wohngebäude                           |
| Unterkellert                 | teilweise                             |
| Gartennutzung                | ja                                    |
| Schlafzimmer                 | 3                                     |
| Badezimmer                   | 1                                     |
| Heizung                      | Zentralheizung                        |
| Befuerung                    | Gas                                   |
| Haustiere                    | ja                                    |
| Dachboden                    | ja                                    |
| Kabel / Sat-TV               | ja                                    |
| Zustand                      | sanierungsbedürftig                   |
| bezugsfrei ab                | Zeitnahe Erwerb                       |
| Provision für Käufer         | 3 % inkl. MwSt.                       |

> Einfamilienhaus  
> Erfurt / Molsdorf  
> 4 Zimmer

> 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 334

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein hübsches kleines Einfamilienhaus mit zwei Scheunen auf einem angenehm großen Grundstück in Erfurt / Molsdorf. Das kleine Anwesen befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße und umfasst 613 m<sup>2</sup> Grundstücksfäche. Um eine angenehme Grundstücksgestalt und ausreichend Abstand zum Nachbargrundstück zur Rückseite zu haben, wurden die Grundstücksgrenzen extra vor dem Verkauf begründet (Zum Verkauf stehen die Flurstücke 91/5 & 91/3).

Das traditionelle, kleine Einfamilienhaus ist hübsch geschnitten, benötigt aber 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 direkt zu beziehen und nach und nach zu modernisieren. Sowohl das Wohnhaus, als auch eine der Scheunen sind direkt an der Straßenfront und auf den Grundstücksgrenzen erbaut wurden. Eine weitere kleine Scheune steht nach hinten versetzt. Bei umfassenden Neubau- oder Sanierungsplänen, könnte sich die aktuelle traditionelle Bebauung als hilfreich erweisen.

Das kleine Einfamilienhaus mit zwei Scheunen und hübschen Garten wird für einen Kaufpreis in Höhe von 187.000,00 EUR angeboten.

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

## Ausstattung:

Ihr neues Zuhause empfängt Sie im beliebten Erfurter Stadtteil Molsdorf in einer gepflegten und ruhigen Anwohnerstraße. Das kleine traditionelle Einfamilienhaus (tatsächliche Baujahr ist nicht bekannt, 1900 ist übliche Schätzung) hat mit 90,95 m<sup>2</sup> WFL eine perfekte Größe für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem eigenen, aber nicht zu großen, Zuhause sind.

Das niedliche Haus hat natürlich ein bisschen Renovierungsbedarf, um den aktuellen Standards zu genügen, könnte aber auch nach und nach modernisiert werden (Wasser, Heizung, Strom funktioniert prinzipiell). Im Erdgeschoss befindet sich ein hübsches Wohnzimmer und das Tageslichtbad mit Dusche zur Linken und eine gemütliche Wohnküche und ein kleines Zimmer zur Rechten. In der oberen Etage befinden sich zwei Schlafzimmer. Zwei der vier Zimmer gelten, da aktuell jeweils unter 10 m<sup>2</sup> WFL, als "halbe" Zimmer. Wie in traditionellen Bauernhäusern üblich, ist die Raumhöhe im Obergeschoss aktuell eher niedrig und um auch einen Schlafraum im OG ohne Schrägen zu haben, verblieben Flächen ungenutzt verblendet. Ein kleiner Gewölbekeller befindet sich unter dem Haus. Hinter dem EFH befindet sich eine überdachte Terrasse & ein hübscher Garten.

Zwei kleine Scheunen zur Straßenseite wurden zuletzt jeweils als

Garagen genutzt, könnten aber beide auch eine Modernisierung vertragen und möglicherweise wünschen Sie sich schon lang Nebengebäude, um Ihre verschiedenen Hobbys auszuleben. Eine der beiden Scheunen ist ein Stück nach hinten versetzt und erzeugt so zwischen Wohnhaus und anderer Scheune, die jeweils auf die Grundstücksgrenzen gebaut wurden, einen Innenhofcharakter (aktuell Wiese).

Sie benötigen mehr Platz? Dann erweitern Sie das Haus doch noch zusätzlich - die Umgebungsbebauung sollte auch Ihnen eine Aufstockung oder Erweiterung ermöglichen.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Website [schelkmann.life](http://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 reihen 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 wird 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.

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334

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.

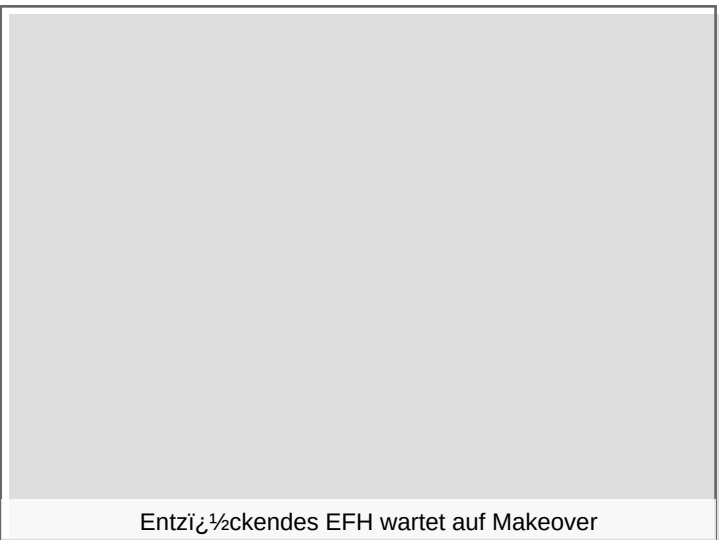
## Sonstiges:

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:



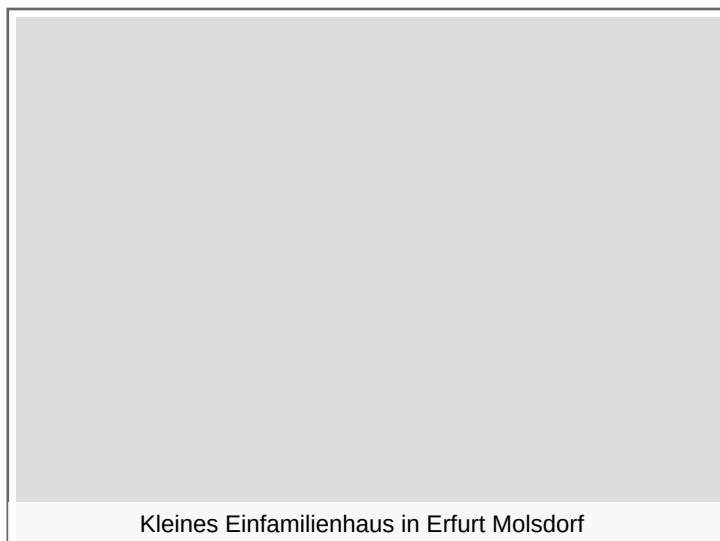
Entwickelndes EFH wartet auf Makeover



Wohnzimmer



Zwei kleine Scheunen mit Garagen

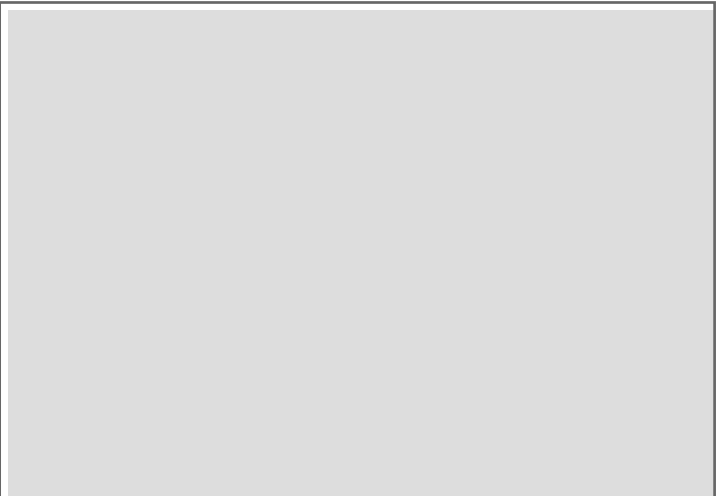


Kleines Einfamilienhaus in Erfurt Molsdorf

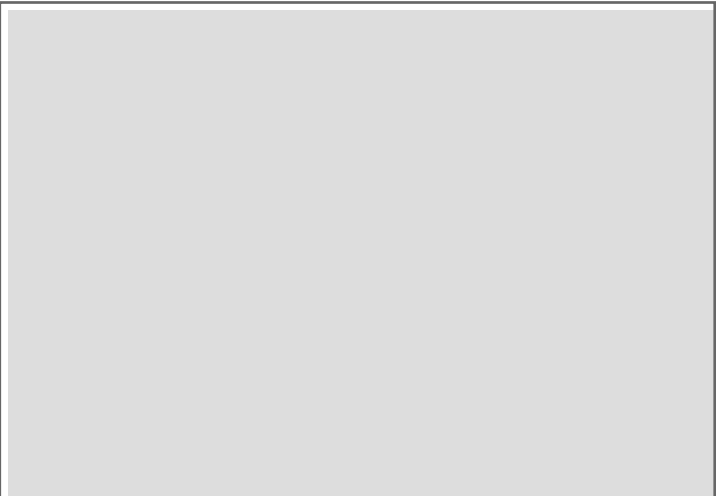
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

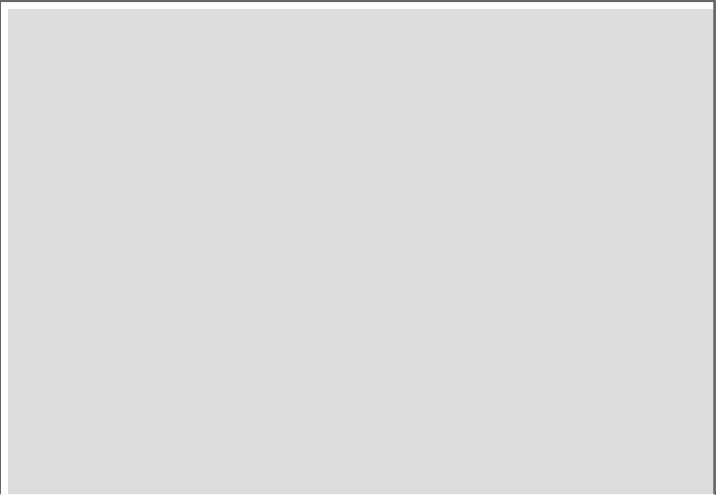
- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



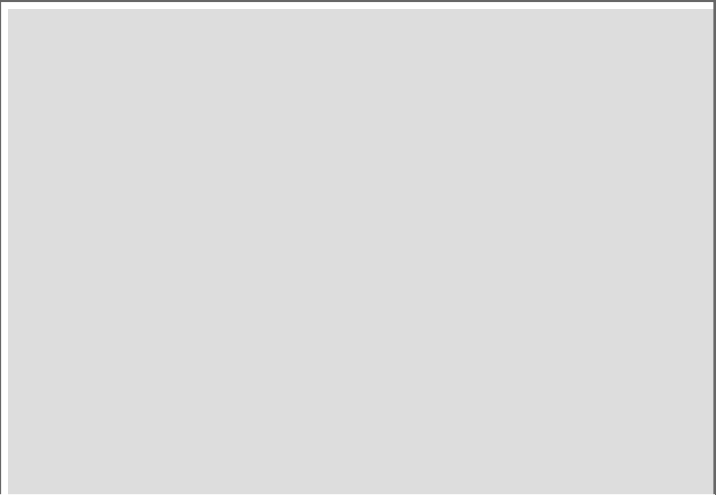
Überdachte Terrasse hinter dem Haus



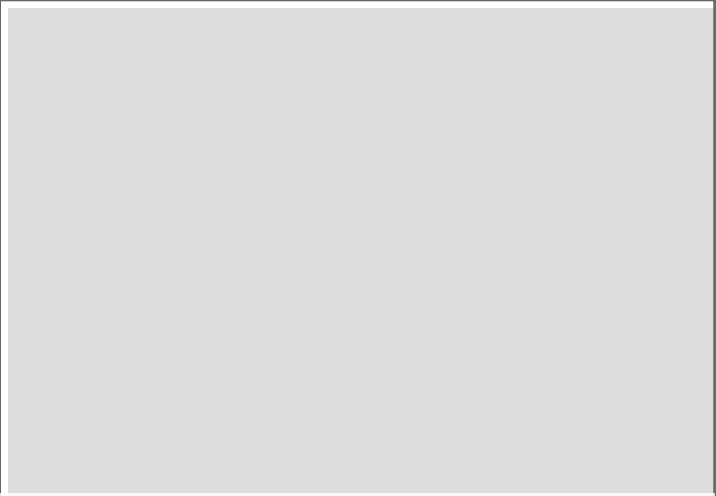
Eingang Wohnhaus



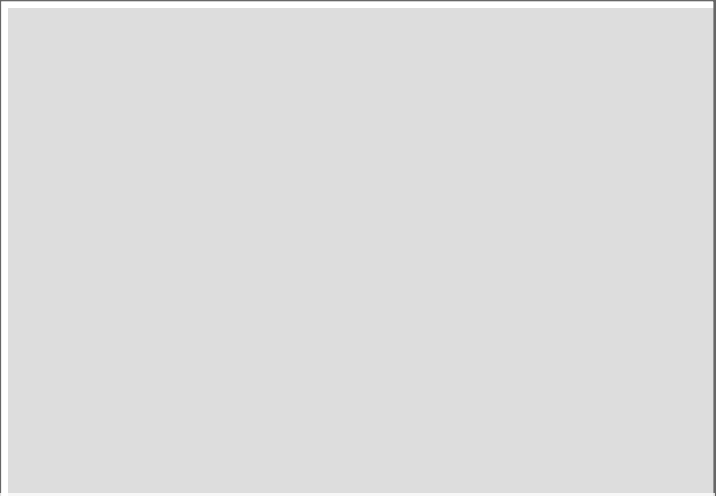
Eingang Wohnhaus und Toreinfahrt



Wohnzimmer im EG



Hauseingang



Eingang Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334

Große Tageslichtküche

Diele im EG

Küche

Treppenaufgang

Essecke in der Küche

Kleines Zimmer im EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334

Badezimmerfenster

Zugang kleiner Gewürzbekeller

Badezimmer mit Dusche

Kleiner Gewürzbekeller

Gasheizung im Badezimmer

Badezimmer mit Gasheizung

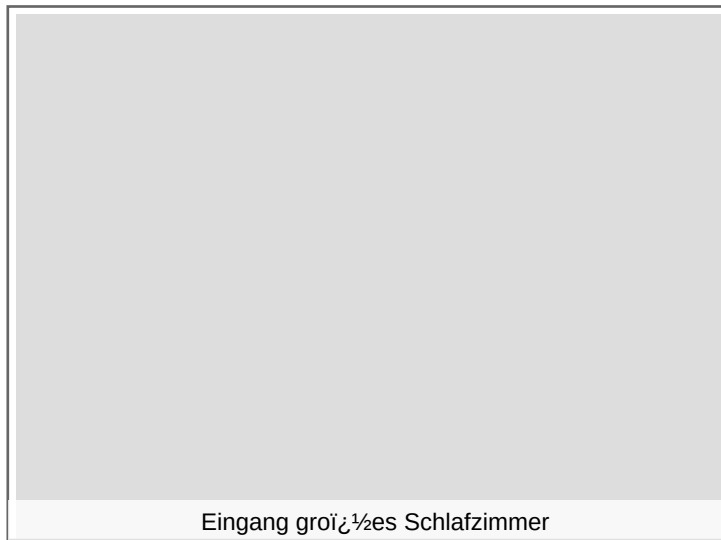
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



Treppe



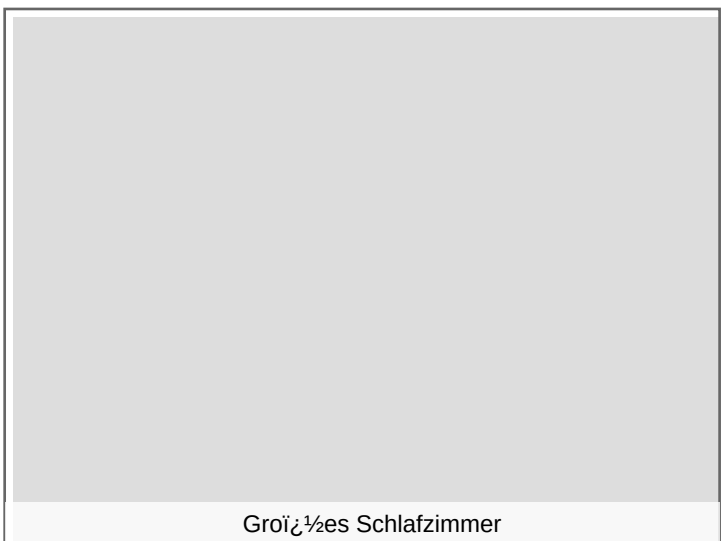
Eingang groß<sup>es</sup> Schlafzimmer



Treppe zum OG



Aktuell kleines Schlafzimmer



Groß<sup>es</sup> Schlafzimmer

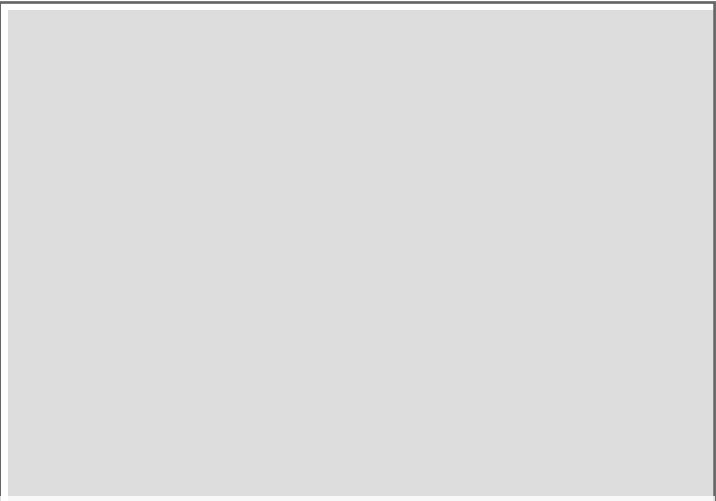


Dielenfenster im OG

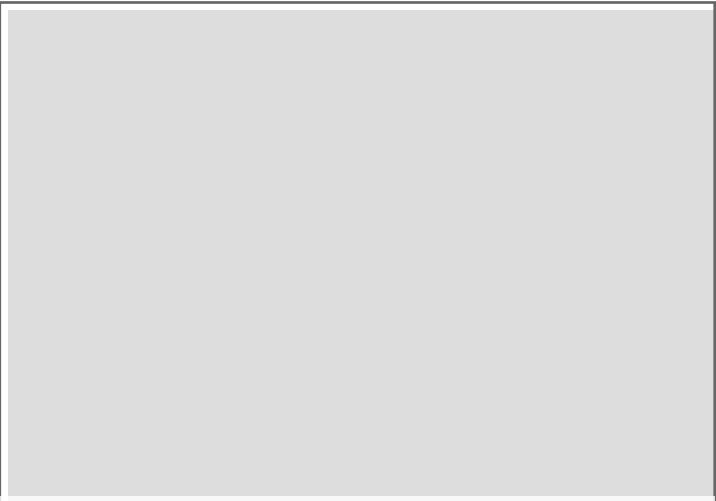
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

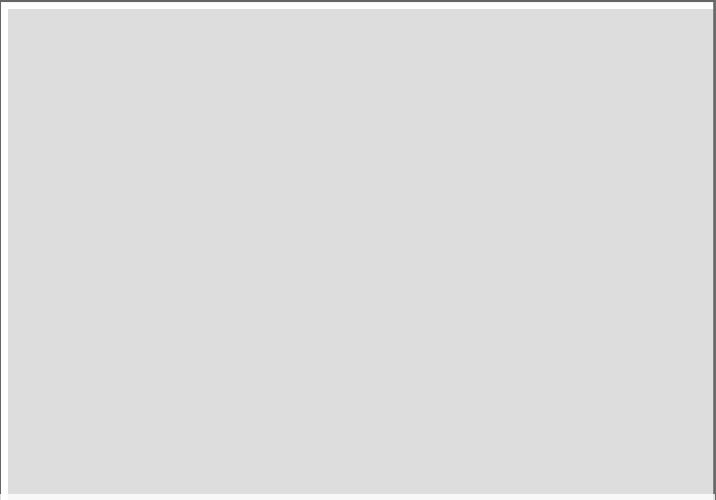
- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



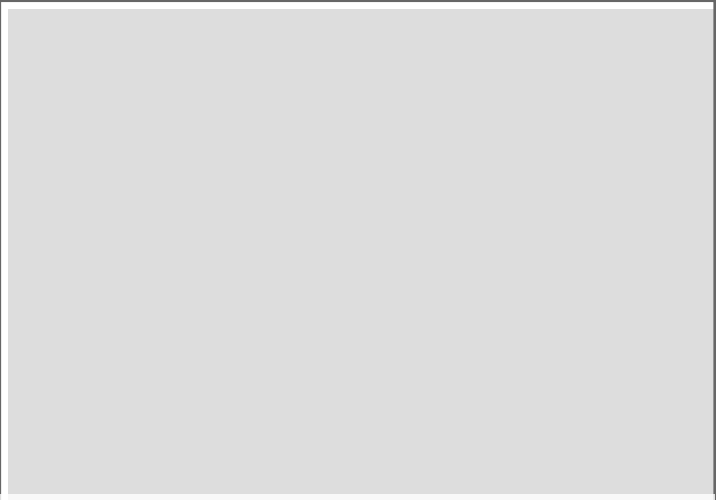
Blick aus dem Dielenfenster



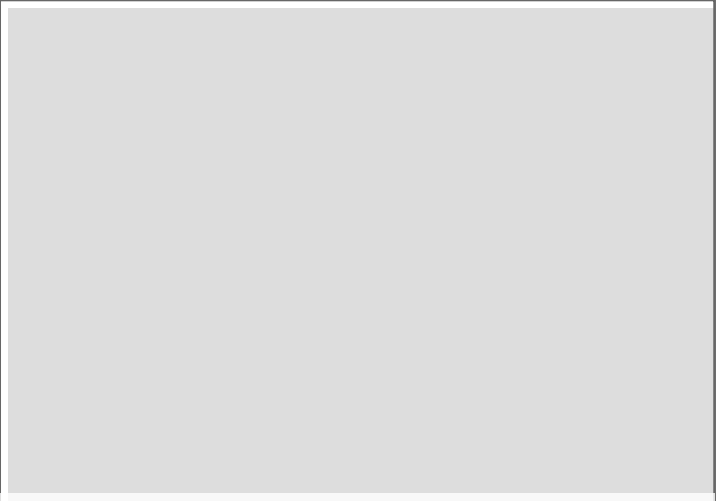
Gartenansicht kleines EFH + Scheune



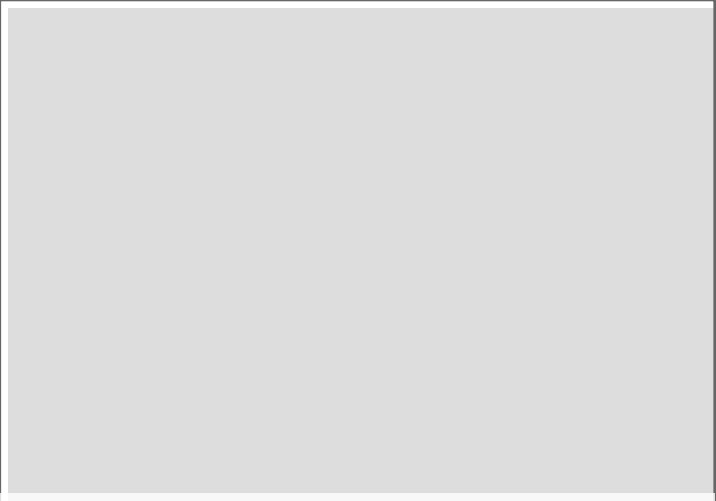
Eine der Dachflächen



Blick von Nachbar's Garten



EFH mit Scheune in ruhiger Wohnstraße



Rückseite hintere Scheune

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



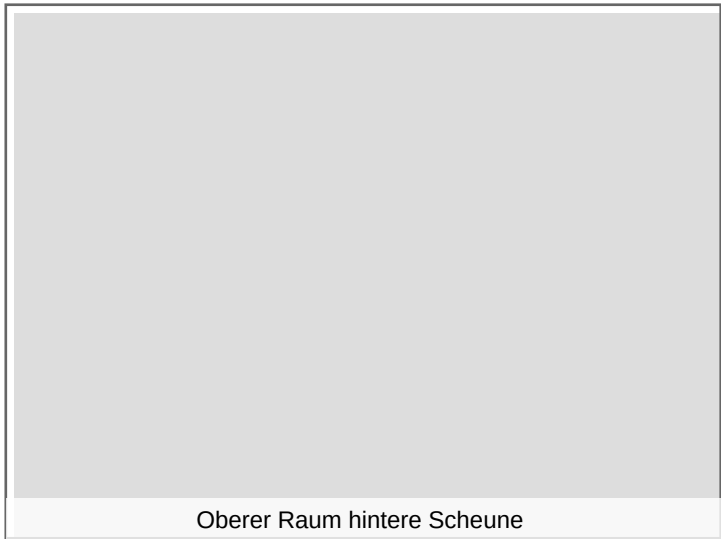
Gartenansicht Scheunen und Wohnhaus



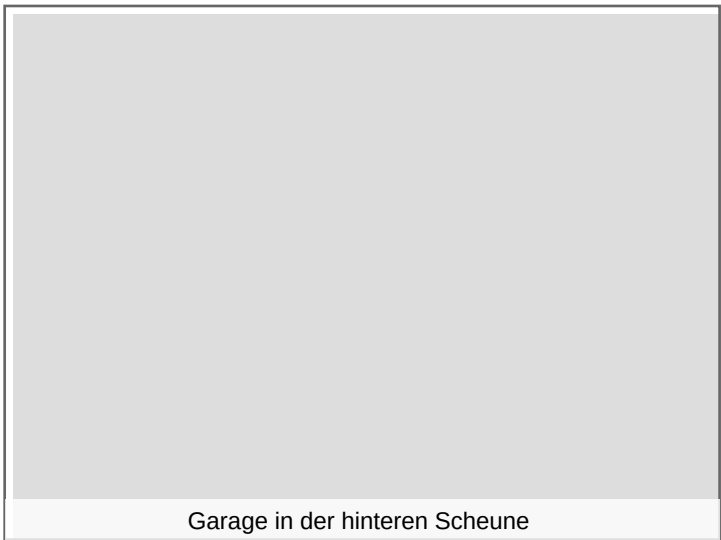
Aufgang hintere Scheune



Rasenfläche straßenseitig vor Scheunen



Oberer Raum hintere Scheune



Garage in der hinteren Scheune



Hübsches kleines Anwesen In Erfurt Molsdorf

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334

Vordere Scheune

Kleines Haus mit viel Potential

Kleiner Bauernhof mit Ausbaupotential

Straßenfront des Grundstücks

Immobilienverkauf Erfurt Molsdorf\_Schelkmann Immobilien

Sanierungsobjekt in perfekter Wohnumgebung

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334

Schloss Molsdorf

Schlossparkt Erfurt Molsdorf

Wiesen und Felder rum um Molsdorf

Triftgasse 6 in 99094 Erfurt/ Molsdorf

## Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

> 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 334

Grundriss EG

## Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

> 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 334

Grundriss OG

## Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

> 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 334

Lageplan Triftgasse 6 in Erfurt Molsdorf

## Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

> 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 334

Immobilienmakler Erfurt\_Schelkmann Immobilien

> 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 334

**Firmendaten:**

**Ihre Notizen:**