

EXPOSİ½

Kleines modernisiertes Einfamilienhaus mit Nebengebİ½ude und Minipool

ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 99439 Am Ettersberg/ Berlstedt

Baujahr: 1930

Zimmerzahl: 3,5

Wohnflİ½che (ca.): 95,53 mİ½

Nutzflİ½che (ca.): 52 mİ½

Grundstİ½cksflİ½che (ca.): 249 mİ½

Kaufpreis pro mİ½: 2.397,15 İ½

Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
İ½ 229.000,-

Schelkmann Immobilien

Andreasstraİ½e 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

- > Reihenendhaus
- > 95,53 m² Wohnfläche
- > Am Ettersberg/ Berlstedt
- > Objektnummer: 279
- > 3,5 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	99439 Am Ettersberg/ Berlstedt, Obertor 99
Baujahr	1930
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	95,53 m ²
Nutzfläche (ca.)	52 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	249 m ²
Kaufpreis	229.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.397,15 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Sonstiges	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	188 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-10-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Öl, Elektro
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

> Reihenendhaus
> Am Ettersberg/ Berlstedt
> 3,5 Zimmer

> 95,53 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 279

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein sehr hübsches Reihenendhaus im Herzen Berlstedts. Das laut Energieausweis 1930 erbaute Fachwerkhaus (Originalunterlagen liegen nicht vor) wurde in den letzten Jahren immer wieder modernisiert und entspricht den aktuellen Wohnstandards.

Auf zwei Etagen verteilen sich 3,5 Zimmer, ein großes Tageslichtbad, eine Diele, eine Galerie und eine gemütliche Küche, die in den Flur übergeht. Zuletzt wurde 2023 die Elektrik erneuert und 2022 alle Innenräume renoviert. Im Haus befindet sich ein kleiner Gewölbekeller, der allerdings mit einer Pumpe ausgestattet werden sollte, da das Grundwasser gelegentlich hochdrückt.

Zwischen Haus und Nebengebäude ist eine Terrasse mit kleinem Pool angelegt. Das Nebengebäude beherbergt einen großen Garagenraum und einen Raum für die Tanks. Das Anwesen kann elektrisch beheizt werden (Heizkörper vorhanden), zuletzt wurde aber ausschließlich die Ölheizung von 1997 genutzt. Das bereits neu ausgebaute Dachgeschoss auf dem Nebengebäude mit verlegter Fußbodenheizung eignet sich perfekt als Homeoffice, Hobbyraum oder für vieles mehr - nachdem Sie eine neue Treppe ganz nach Ihren Wünschen anbringen lassen.

Das modernisierte Reihenendhaus mit großer ausgebauter Garage, kleinem Garten mit Terrasse und Pool wird für einen Kaufpreis in Höhe von 229.000,00 EUR angeboten. Inklusiv des Kaufpreises versteht sich auch die 2013 errichtete 6,46 kWp- Photovoltaikanlage mit einer Tesla-Ladestation für Ihr Elektroauto und die kleine Einbauküche.

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

Sie möchten das Objekt jetzt oder generell nicht selbst nutzen, sondern als Renditeobjekt erwerben und vermieten? Natürlich suchen wir für Sie auch gern die ebenfalls perfekten Mieter zu einem für Sie angemessenen Mietzins.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf [schelkmann.life](https://www.schelkmann.life)

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause empfängt Sie mit einer großen Diele, die in Ihren Hausflur mit anschließender offener Tageslichtküche mit Einbauküche übergeht.

Zur Linken befindet sich das Schlafzimmer im EG. Rechterhand von der Küche befindet sich ein gemütliches Esszimmer mit Ihrer anschließenden, nicht von außen einsehbaren, Terrasse. Ein geräumiges Tageslichtbad mit Eckbadewanne & Dusche komplettiert das Erdgeschoss. In der oberen Etage verbindet eine hübsche Galerie mit Einbauschränken die beiden Zimmer. Hier erwartet Sie ein weiteres Schlafzimmer (gilt offiziell

als halbes Zimmer, ist aber gar nicht so klein) und ein über 17 m² WFL großes Zimmer, das zur Zeit als Wohnzimmer genutzt wird. Das Einfamilienhaus ist modern ausgebaut & die Fußböden sind je nach Raumnutzung mit Fliesen, Teppichboden oder Laminatboden ausgelegt. Die Raumhöhe ist traditionell niedrig. Der kleine Kellerraum wird aktuell nicht genutzt, da in dieser Gegend das Grundwasser hochdrückt & für die Kellernutzung eine Pumpe eingebaut werden sollte.

Das Highlight in Ihrem Terrassengarten ist natürlich der kleine Pool. Das Haus eignet sich perfekt für Singles, Paare und kleine Familie, die ein eigenes, überschaubares großes Haus mit einem angenehmen Garten in einer gut erschlossenen Ortschaft mit guter Verkehrsanbindung und umgeben von Geschäften für den täglichen Bedarf im Weimarer Land suchen.

Die ehemalige Scheune wird als große Garage genutzt und das Dachgeschoss wurde modern mit Fußbodenheizung ausgebaut. Die ursprüngliche Treppe wurde entfernt werden und sollte durch die neuen Besitzer, ganz nach Ihren Wünschen (z.B. Außen- Wendeltreppe), ersetzt werden, damit der Raum perfekt z.B. als Homeoffice genutzt werden kann. Die Gebäude befinden sich auf einem Privatgrundstück, einzig die Zufahrt zur Garage ist Gemeindeland und traditionell zugepachtet.

Ihr neues Zuhause ist mit einer 2013 installierten Photovoltaikanlage, verteilt auf beide Gebäude, ausgestattet & verfügt über eine E-Auto-Ladestation.

Lagebeschreibung:

Die Ortschaft Berlstedt, Bestandteil der Landgemeinde Am Ettersberg, liegt ca. 20 Autominuten nördlich von Weimar am Nordhang des großen Ettersbergs und ist auch von der Landeshauptstadt Erfurt in einer halben Stunde zu erreichen.

Weitläufige Felder und die Talsperre Vippachedelhausen laden zum Spazieren und Natur genießen ein. Auf dem Sportplatz des Ortes können sich Groß und Klein an der frischen Luft austoben und für Schießsportbegeisterte gibt es einen Sportschützenverein mit weitläufigem Schießplatz.

Weitere Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung bieten das Freizeitcenter Berlstedt und die Bowlingbahn. Im Kulturhaus Berlstedt, welches man auch privat mieten kann finden regelmäßig Veranstaltungen wie Konzerte oder Partys statt.

Für die Betreuung Ihrer Kinder gibt es vor Ort eine Kindertagesstätte, sowie eine Grundschule und mit dem Bus erreichen die größeren Kinder bequem innerhalb von ca. 22 Minuten die Innenstadt von Weimar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie ein Einkaufsmarkt, eine Tankstelle und eine Apotheke befinden sich im Ort.

Sonstiges:

Eckdaten

> Reihenendhaus

> 95,53 m² Wohnfläche

> Am Ettersberg/ Berlstedt

> Objektnummer: 279

> 3,5 Zimmer

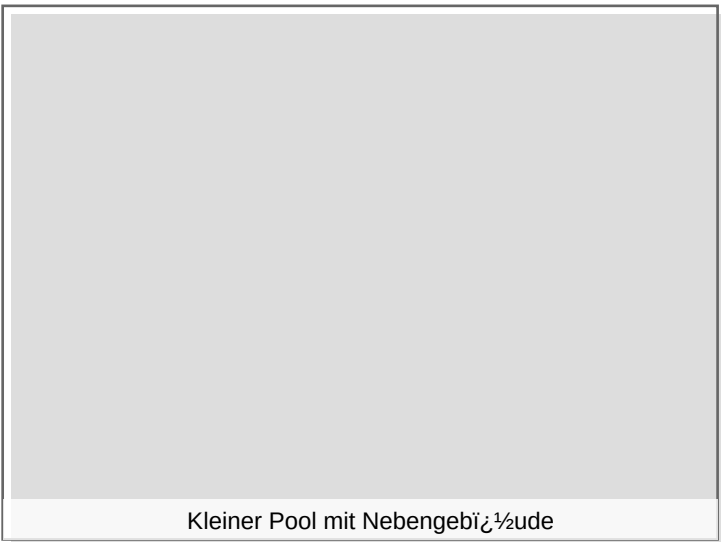
Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen Informationen. Das Maklerbüro Schelkmann Immobilien haftet bei unrichtigen Angaben nur im Falle grober Fahrlässigkeit oder bei Vorsatz.

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:



Blick vom Esszimmer in Küche



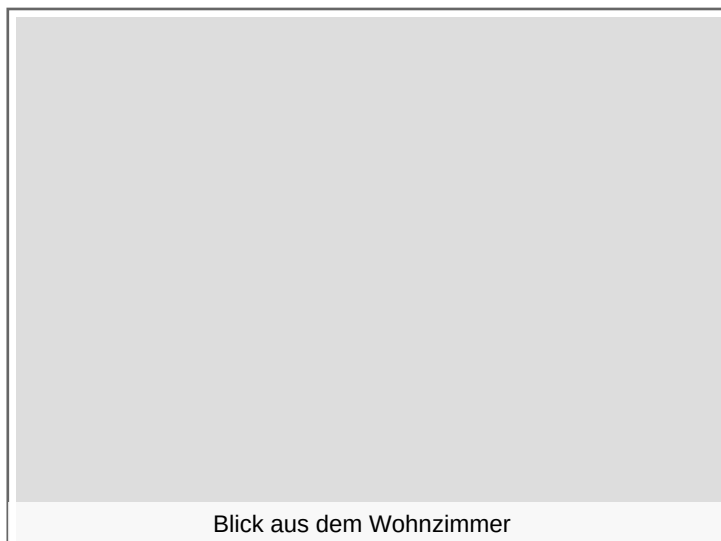
Kleiner Pool mit Nebengebäude



Wohnzimmer im OG



Berlstedt Obertor 99

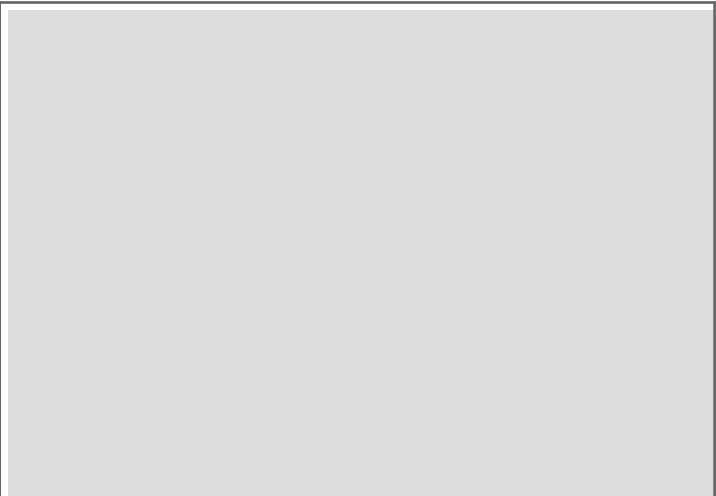


Blick aus dem Wohnzimmer

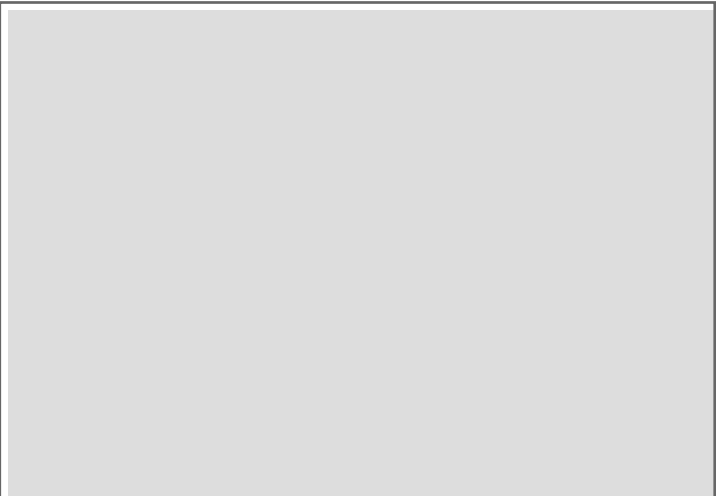
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Am Ettersberg/ Berlstedt
- > 3,5 Zimmer

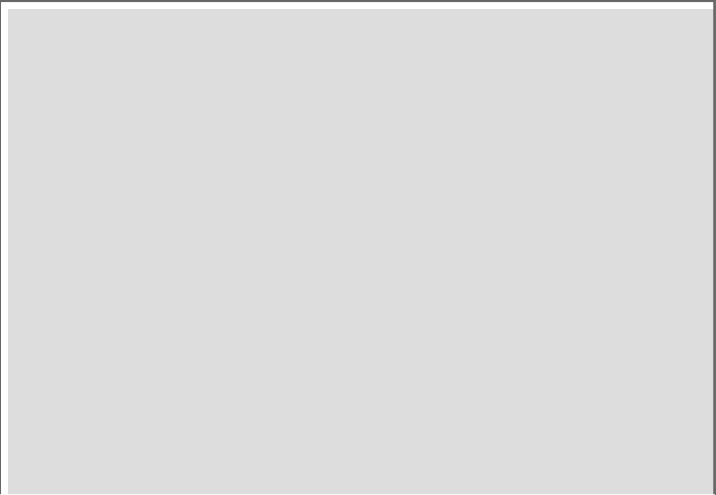
- > 95,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 279



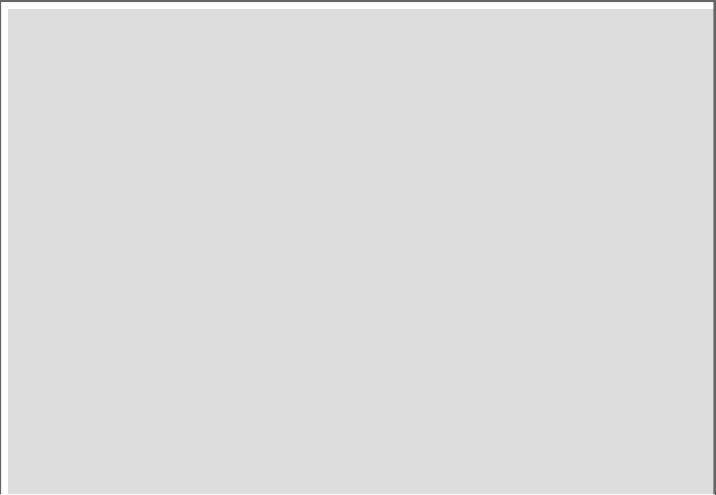
Große Diele



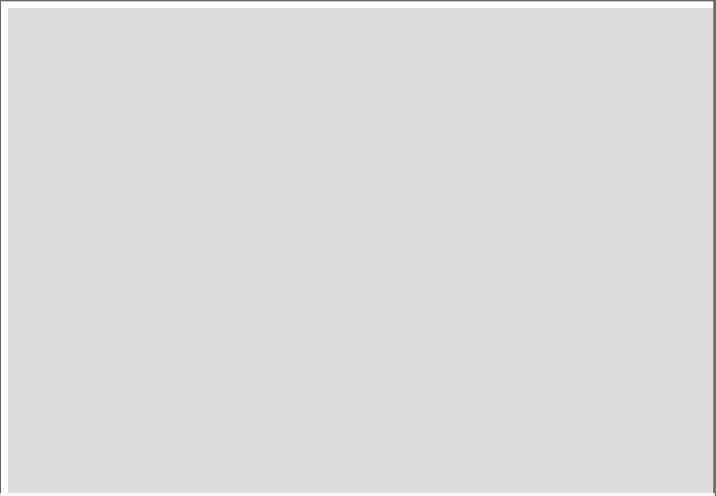
Küche mit EBK



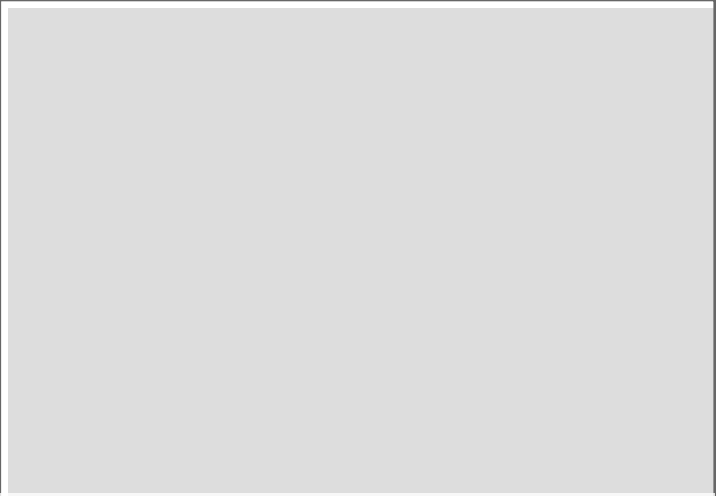
Hauseingang mit Diele



Offene Küche



Blick von Küche in den Flur



Esszimmer mit Terrassenzugang

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Am Ettersberg/ Berlstedt
- > 3,5 Zimmer

- > 95,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 279

Der Pflaster wird nicht verkauft

Großes Bad mit Dusche

Badezimmer

Tageslichtbad mit Eckbadewanne

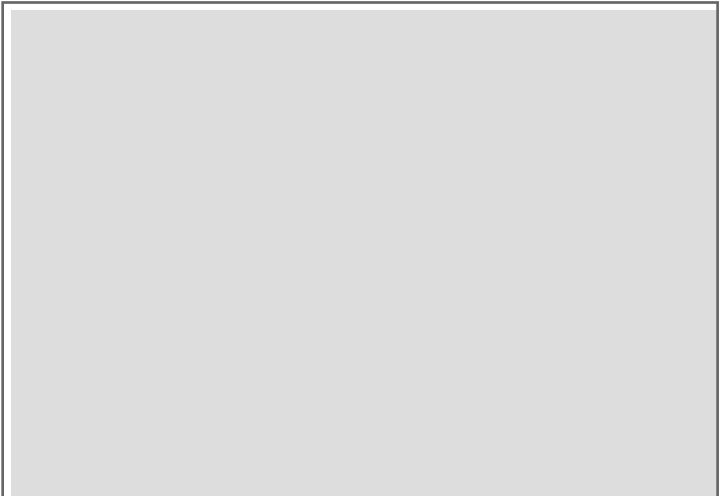
Dusche und Wanne

Schlafzimmer 1

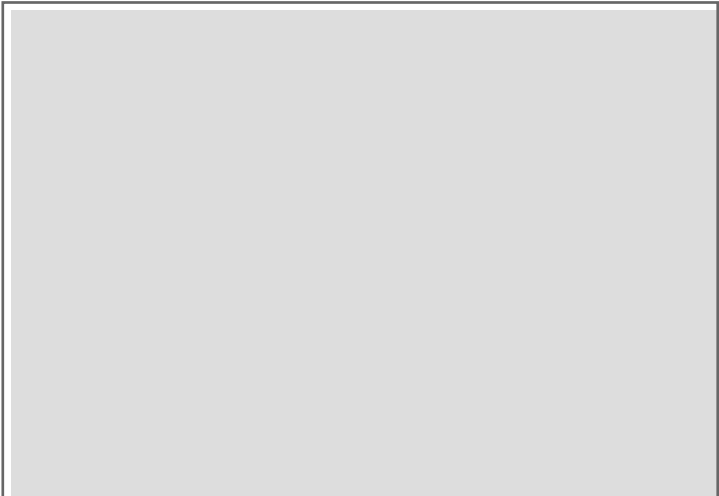
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Am Ettersberg/ Berlstedt
- > 3,5 Zimmer

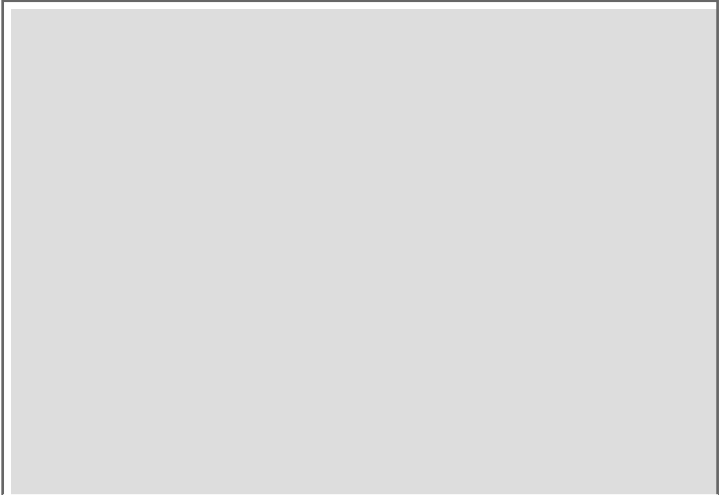
- > 95,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 279



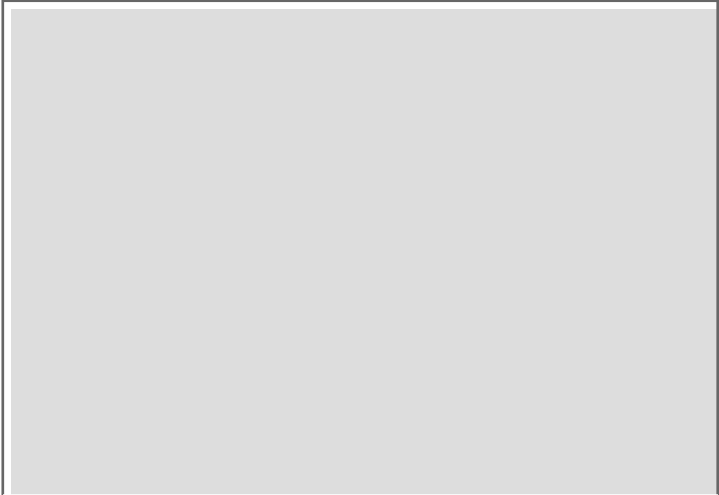
Schlafzimmer im EG



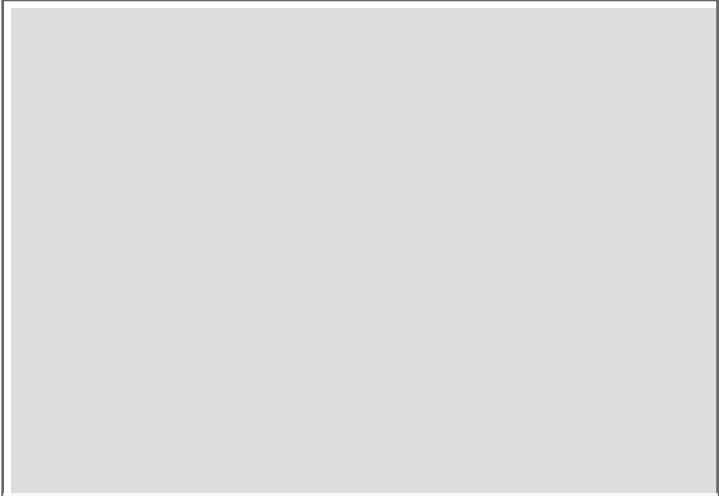
Blick von Galerie



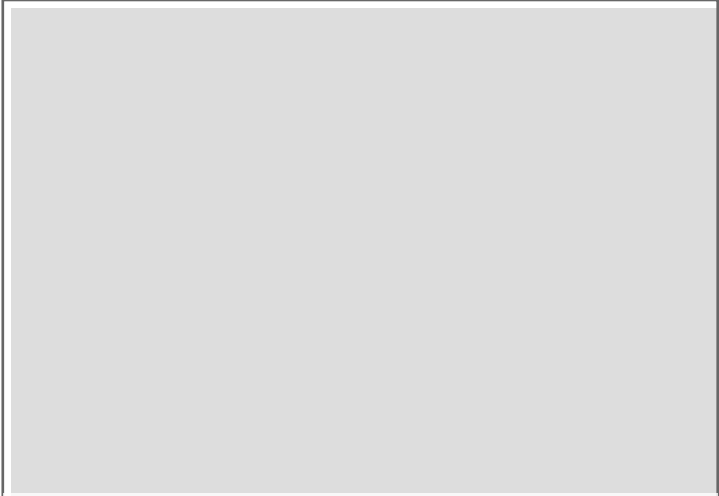
Blick Schlafzimmer in den Flur



Wohnzimmer



Treppenaufgang

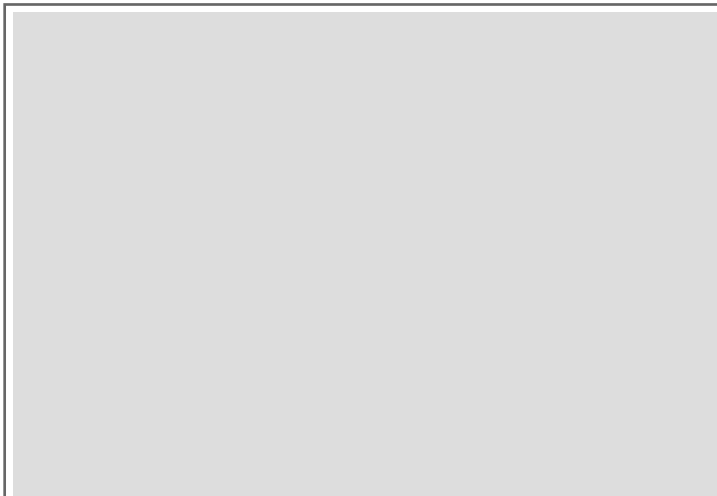


Wohnzimmerfenster

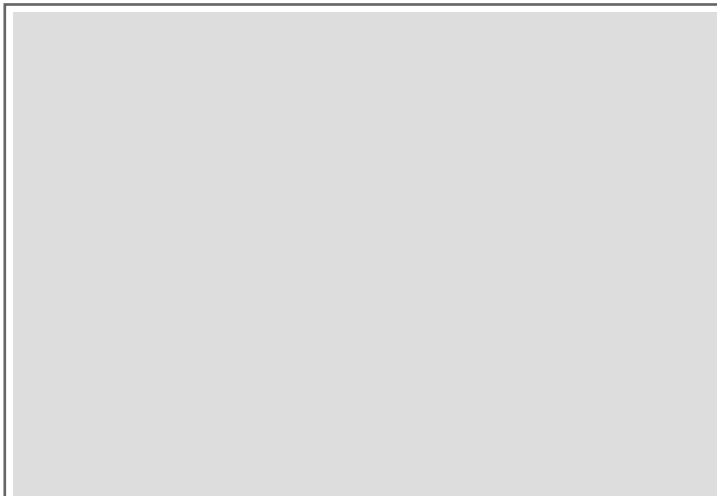
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Am Ettersberg/ Berlstedt
- > 3,5 Zimmer

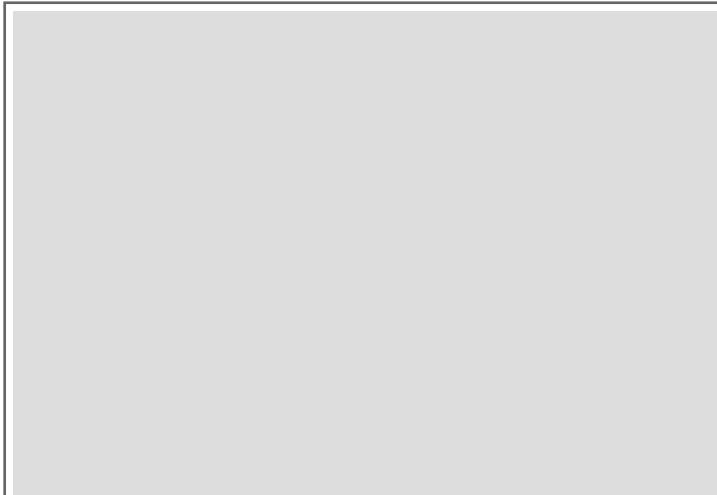
- > 95,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 279



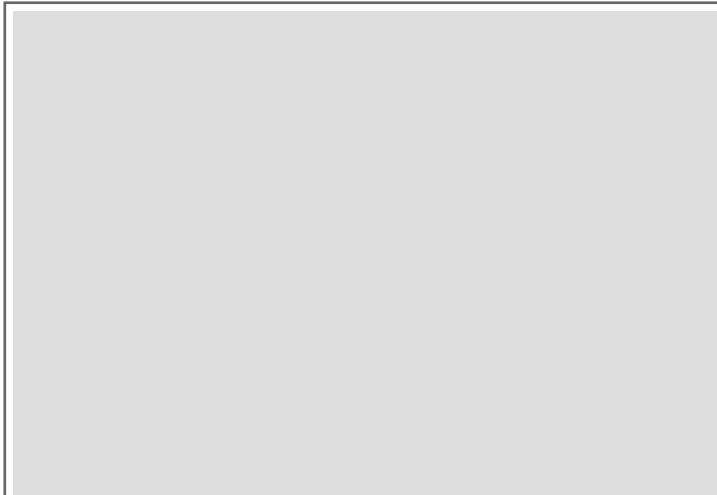
Eingang 2. Schlafzimmer



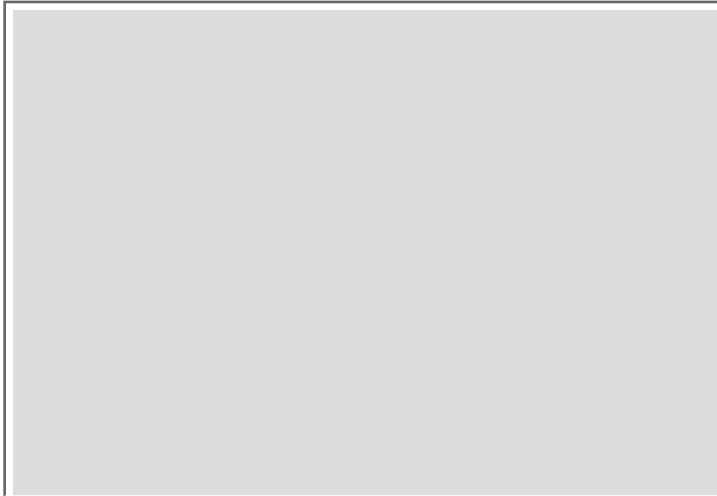
Eingangsbereich gepflegtes Grundstück



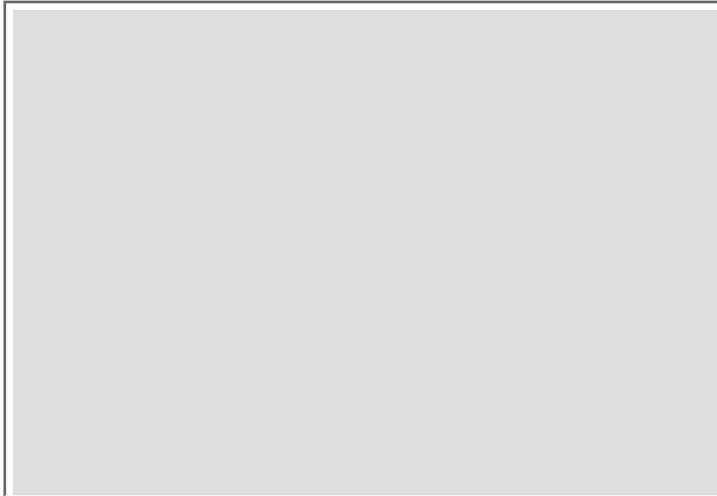
Schlafzimmerfenster



Kleiner Pool im Innenhof



Kleiner Gewölbekeller



Eingangsbereich Haus

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Am Ettersberg/ Berlstedt
- > 3,5 Zimmer

- > 95,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 279

EFH mit Pool und Terrasse

Terrasse zwischen den Häusern

Kleiner Pool wartet auf Badegäste

Eingangstür zur Auffahrt

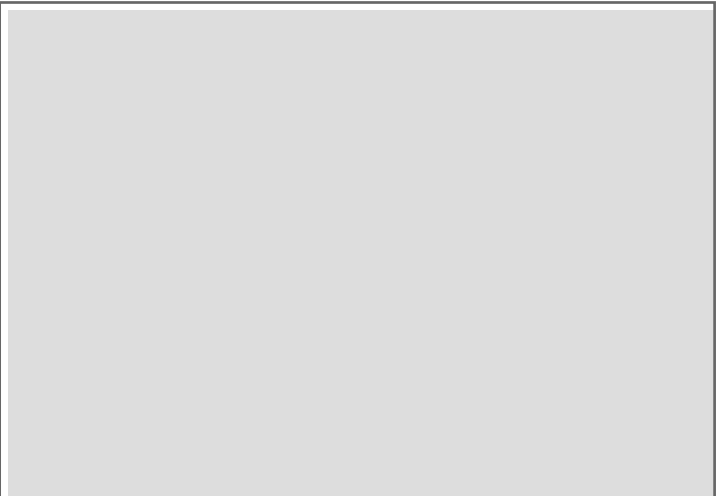
Terrasse am Esszimmer

Nebengebäude mit ausgebautem Dachgeschoss

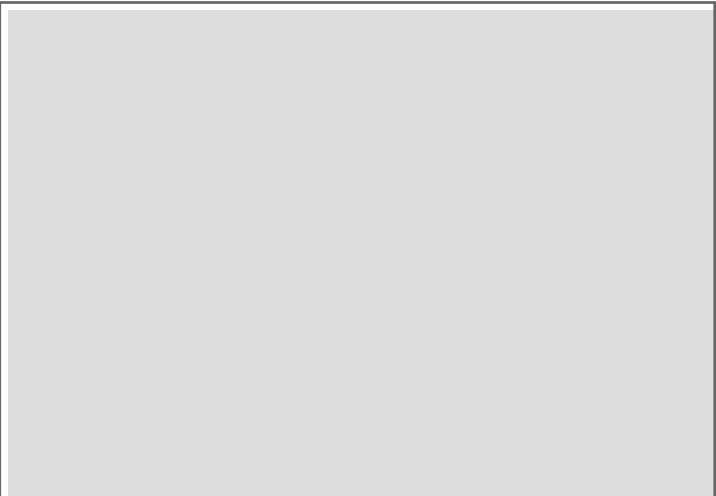
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Am Ettersberg/ Berlstedt
- > 3,5 Zimmer

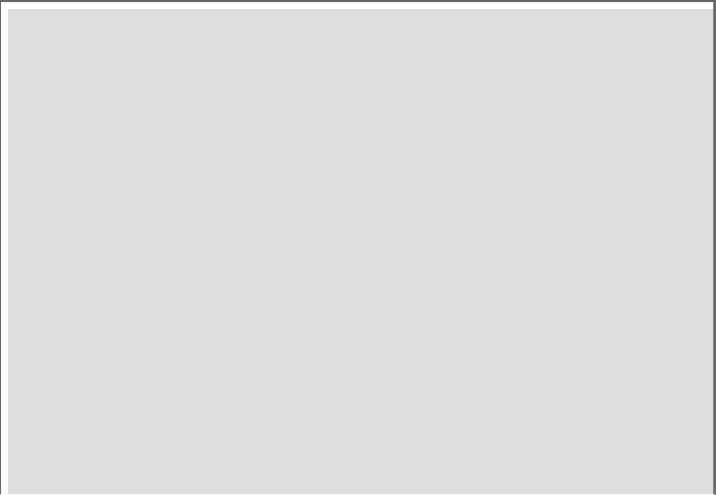
- > 95,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 279



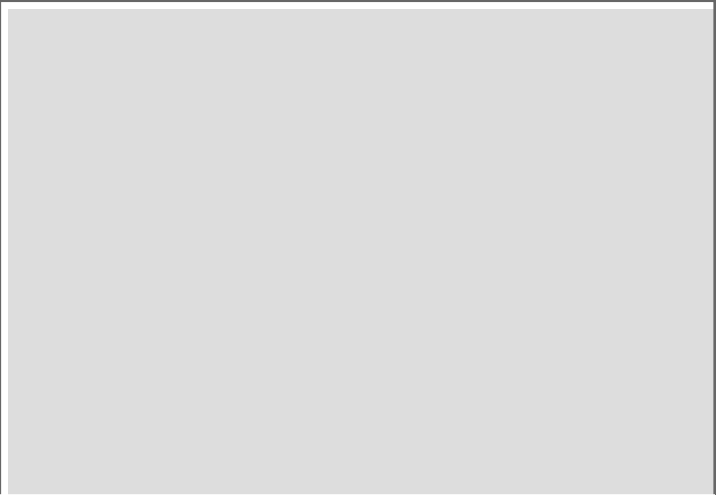
EFH mit Photovoltaikanlage



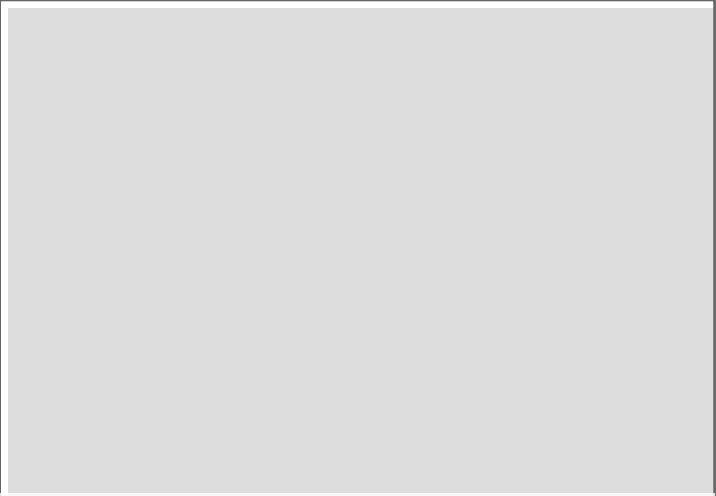
Eingang Nebengebäude mit Tesla- Box



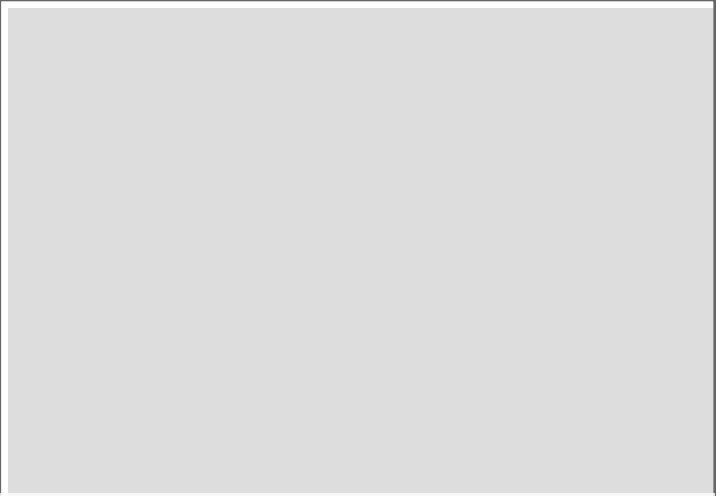
Garage mit Ladestation



Raum mit Öltanks



Ehemalige Scheune

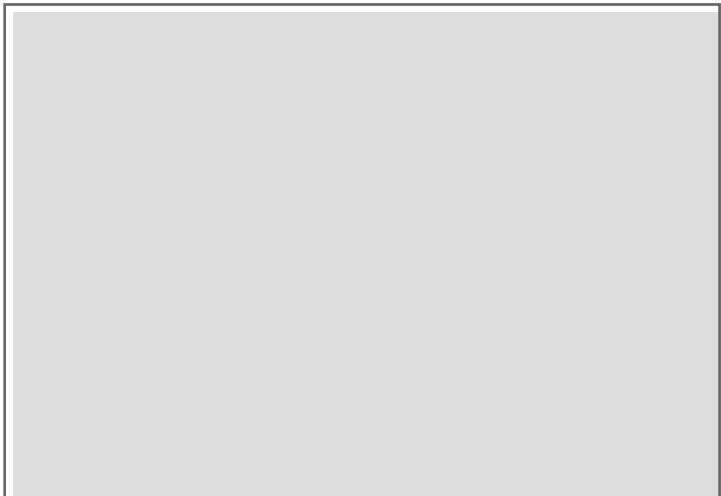


Zufahrt XXL- Garage

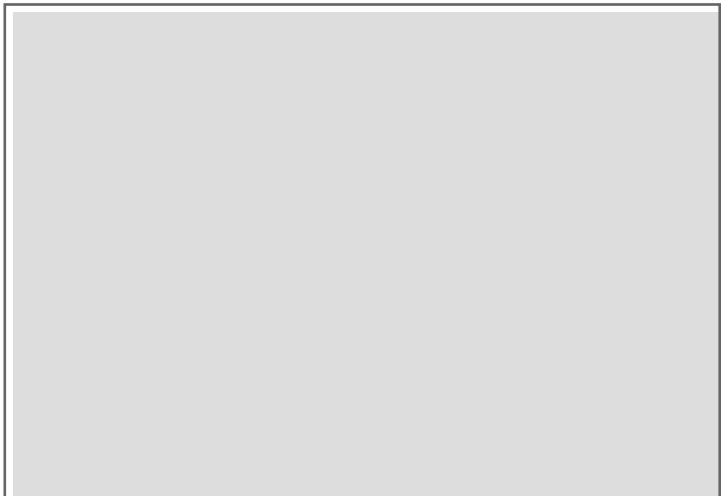
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Am Ettersberg/ Berlstedt
- > 3,5 Zimmer

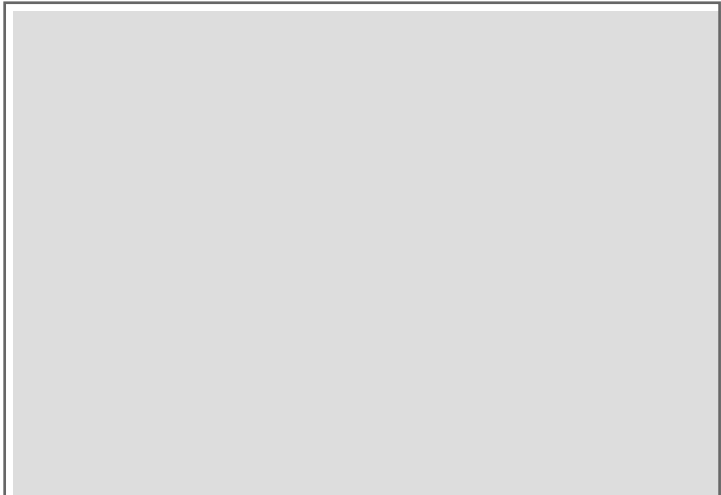
- > 95,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 279



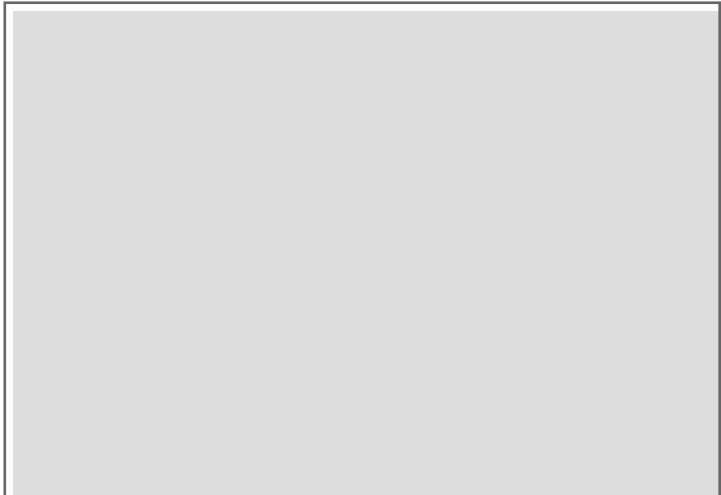
Blick aus OG Scheune



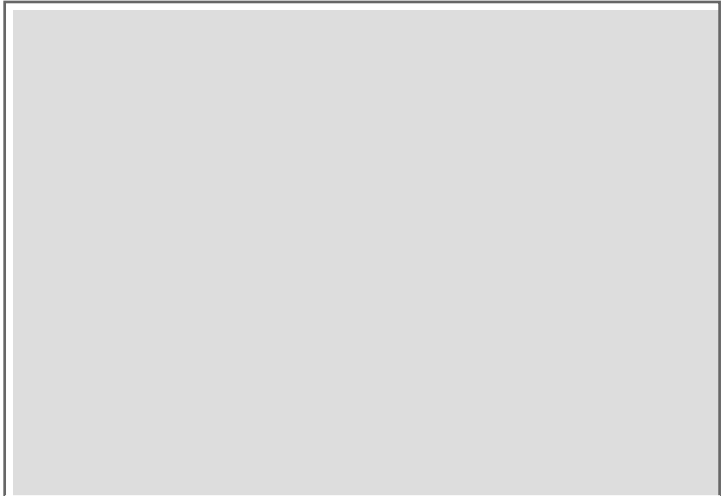
Perfekt als Homeoffice vorbereitet



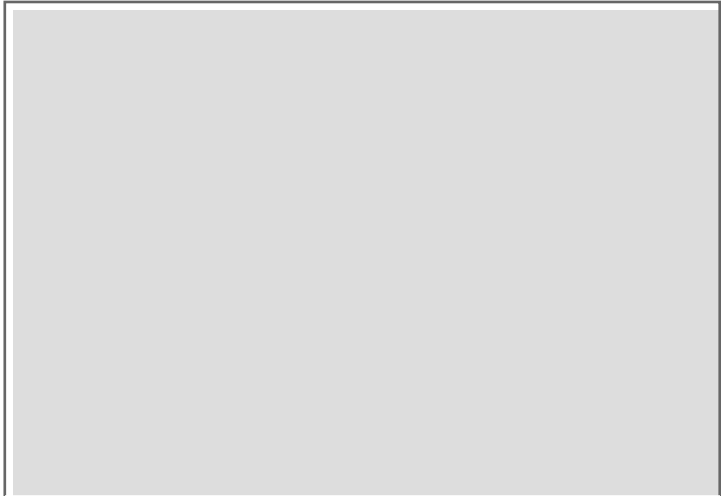
Ausgebautes DG



Haus mit Nebengebäude



Großes Bonuszimmer

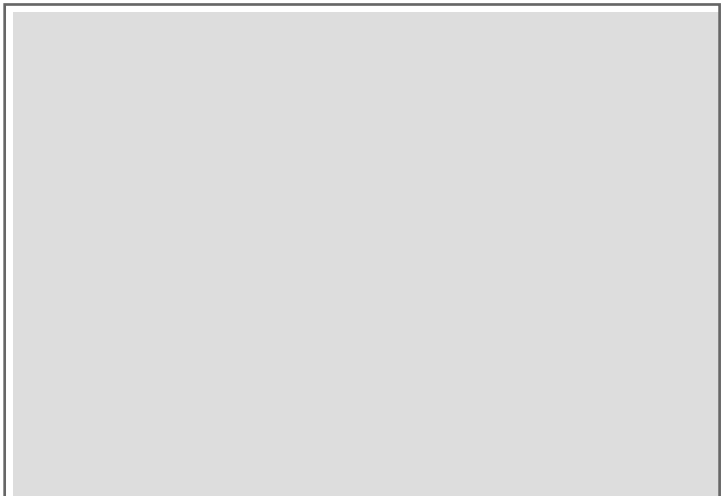


Kleines EFH mit Minipool

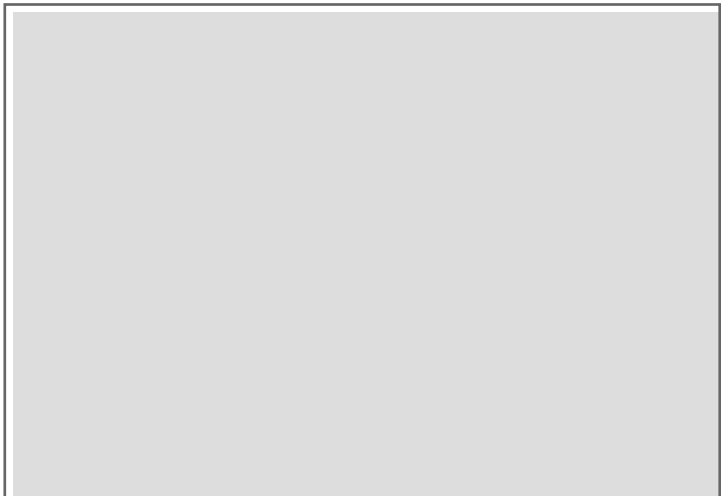
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Am Ettersberg/ Berlstedt
- > 3,5 Zimmer

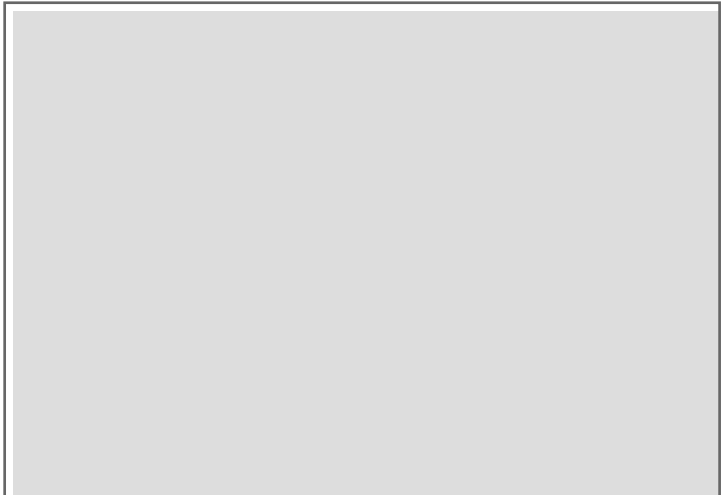
- > 95,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 279



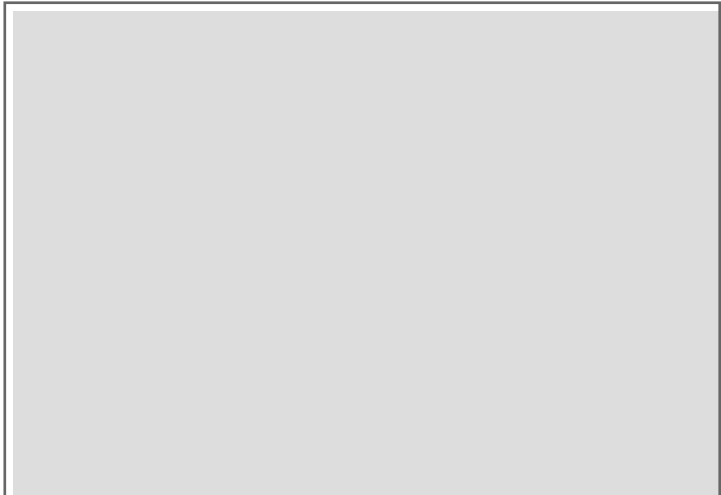
Eingangsbereich vor dem Haus



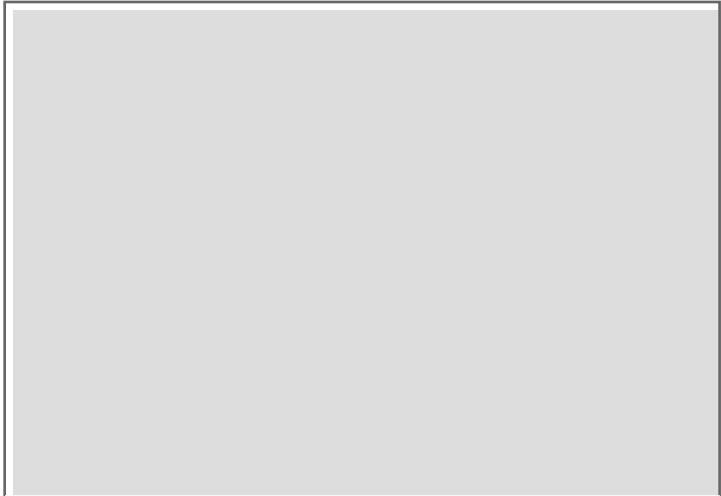
Wohnhaus in Berlstedt



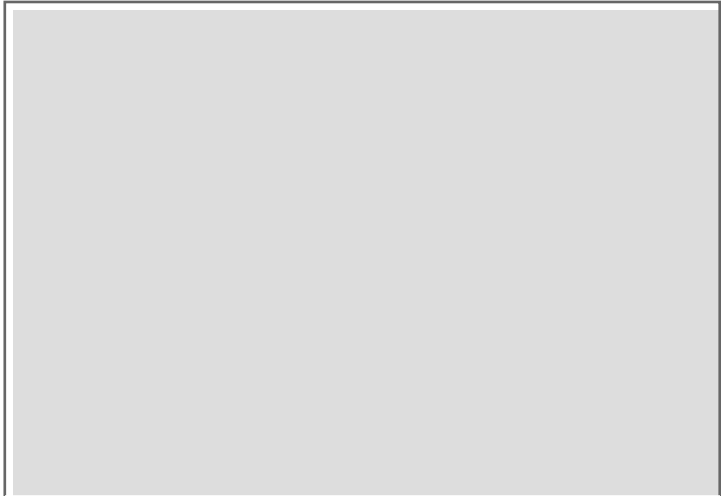
Komplett modernisiertes Fachwerkhaus



Diskrete Außenansicht



Einfamilienhaus mit Nebengebäude

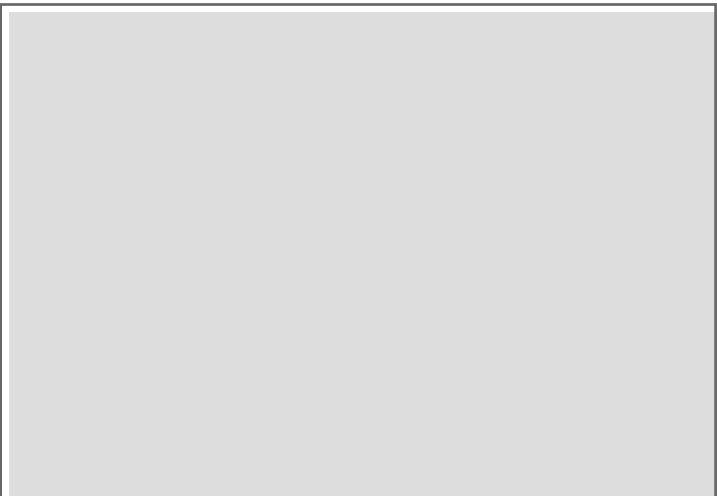


Zufahrt zur Garage

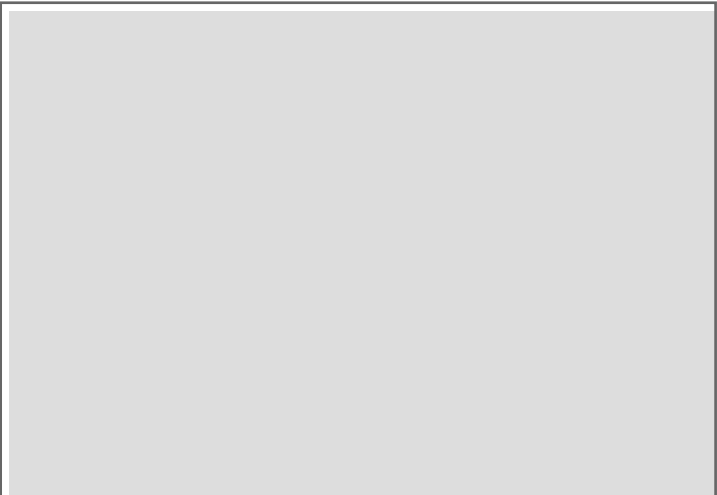
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Am Ettersberg/ Berlstedt
- > 3,5 Zimmer

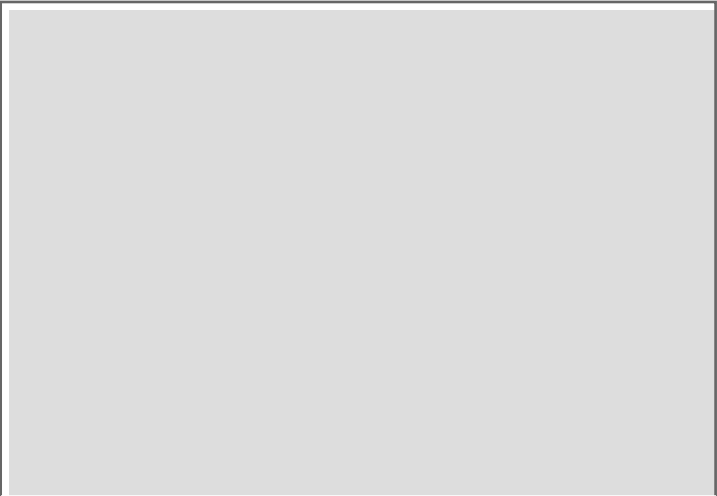
- > 95,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 279



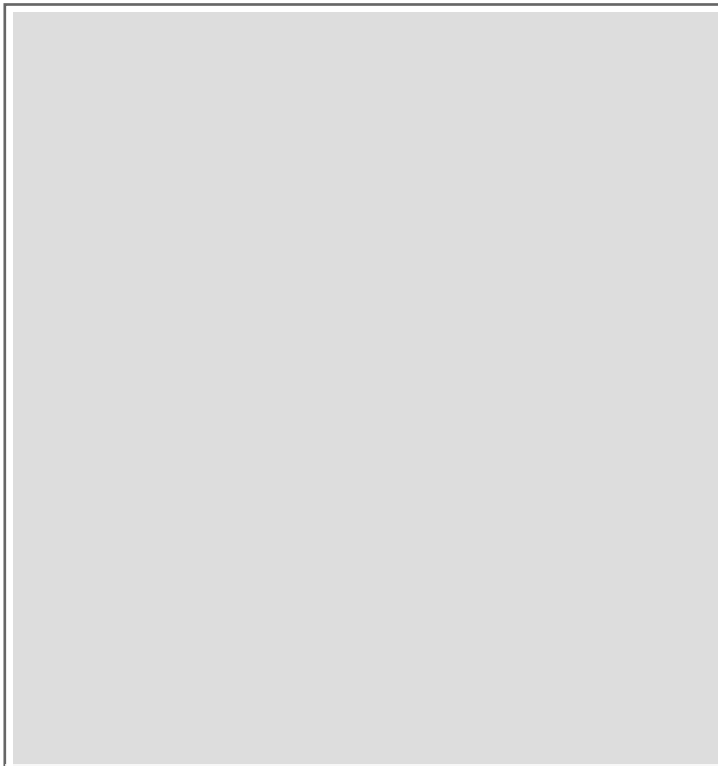
Blick zum Obertor



Wohnen am Obertor Berlstedt



Energieskala



Obertor 99, 99439 Am Ettersberg/ Berlstedt

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Am Ettersberg/ Berlstedt

> 3,5 Zimmer

> 95,53 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 279



Eckdaten

> Reihenendhaus

> 95,53 m² Wohnfläche

> Am Ettersberg/ Berlstedt

> Objektnummer: 279

> 3,5 Zimmer



Grundriss Dachgeschoss

> 95,53 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 279

> 3,5 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: