

EXPOSİ½

Liebevoll saniertes Bauernhaus mit Hinterhaus & Garten in Erfurt/ Bindersleben

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99092 Erfurt / Bindersleben
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 5,5
Wohnfl½che (ca.): 159,81 m½
Nutzfl½che (ca.): 110 m½
Grundst½cksfl½che (ca.): 770 m½
Kaufpreis pro m½: 2.797,07 ½
Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
½ 447.000,-

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 / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer
- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99092 Erfurt / Bindersleben, Flughafenstraße 54
Baujahr	1900
Zimmerzahl	5,5
Wohnfläche (ca.)	159,81 m ²
Nutzfläche (ca.)	110 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	770 m ²
Kaufpreis	447.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.797,07 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	109,47 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2009
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4,50
Badezimmer	1
WC	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	vollsanziert
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus
> Erfurt / Bindersleben
> 5,5 Zimmer

> 159,81 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 325

Objektbeschreibung:

Sie möchten sich den Traum vom perfekt sanierten Altbau in einem mit dem Erfurter Nahverkehr sehr gut erreichbaren Stadtviertel (Straßenbahn) endlich erfüllen, ohne die nächsten Jahre mit einer Altbauanierung zu verbringen?

Dann habe ich hier in Erfurt Bindersleben die ideale Immobilie für Sie! Diesmal erwartet Sie ein liebevoll und hochwertig saniertes Bauernhaus mit großem Garten und perfekt nutzbarem Hinterhaus mit Garage, dass Sie mit Ihren Lieben gern im Sommer 2026 beziehen könnten!

Das kernsanierte Haus überzeugt mit seiner geschmackvollen Gestaltung und Ausstattung! Dabei wurde viel Wert auf die Erhaltung seines historischen Charmes geachtet (Baujahr nicht bekannt). Auf ca. 160 m² Wohnfläche verteilen sich 5,5 Zimmer, ein Badezimmer, eine Tageslichtküche mit hochwertiger Einbauküche, zwei Gäste-WC's, ein Abstellraum und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum. Außerdem bietet das Haus im gedämmten Dachgeschoss noch eine bereits schon perfekt vorbereitete, geräumige Ausbaureserve. Ein ebenfalls saniertes Hinterhaus bietet Platz für Ihre Hobbys und eine große Garage. Das Grundstück hat mit 770 m² eine angenehme Größe und bietet Ihnen, komplett ummauert, viel Privatsphäre.

Das Gebäudeensemble wird für einen Kaufpreis in Höhe von 447.000,00 EUR angeboten. Im diesem Preis inklusive sind sowohl die perfekt eingepasste, moderne Einbauküche (ohne Kühlschrank und Essecke), das Hinterhaus mit Garage und dem erst 2025 erbauten Carport (der sich aktuell für eine überdachte Terrasse hält :-)). Und ebenfalls in diesem Preis enthalten ist die erst 2022 in Betrieb genommene Photovoltaikanlage (Garagendach) mit 5,5 kWh Batteriespeichermodule. Die mit Gas betriebene Brennwerttherme wurde 2009 eingebaut. In diesem schönen Familiendomizil werden Sie sich sofort wie zu Hause fühlen!

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

Ausstattung:

Das 2009 kernsanierte und seit dem fortlaufend modernisierte Bauernhaus empfängt Sie mit Unterstatement und hoher Mauer zur Straßenseite - schließlich legt Ihr neuer Wohnraum schon im Außenbereich Wert auf Privatsphäre!

Ein angenehm großes Grundstück beherbergt Wohnhaus und Hinterhaus zur Linken und einen hübschen Garten zur Rechten. Das Wohnhaus ist von der Gartenseite zu betreten - es empfängt Sie eine kleine Diele mit Gäste-WC und Abstellraum mit Photovoltaikspeicher zu beiden Seiten. Das liebevoll aufgearbeitete Treppenhaus ist Mittelpunkt des Erdgeschosses. Hier befindet sich das große Wohnzimmer mit Kamin, ein

Traumbad mit Eckbadewanne und Dusche, Ihre Tageslichtküche mit hochwertiger Einbauküche und wohliger Fußbodenheizung, sowie der Hauswirtschaftsraum mit Heizung und Wäschebereich. Ein traditioneller, kleiner Gewölbekeller befindet sich unter dem Treppenhaus.

Die obere Etage beherbergt 4,5 Schlafzimmer und ein Gäste-WC - viel Platz auch für große Familien. Für Sie noch nicht ausreichend? Kein Problem - der gedämmte Dachboden bietet, bereits vorbereitete, eine geräumige zusätzliche Ausbaureserve! Die Wohnräume sind mit hochwertigen Fußböden ausgelegt, modern und stilvoll gestaltet und natürlich mit dreifachverglasten Fenstern mit Rollläden ausgestattet und natürlich wurde alles perfekt gedämmt. Einziges kleines Manko - wie in Thüringer Bauernhäusern üblich, ist die Zimmerhöhe überschaubar.

Das Hinterhaus wurde ebenfalls geschmackvoll saniert und dient sowohl als Garage, Feier- und Sportbereich als auch als Werkstatt und bietet einen zusätzlichen kleinen Keller und einen XXL- Carport (Garagentor und Toreinfahrt elektrisch). Ihre Kids haben sich in das Baumhaus verliebt? Dann kann das auch gern mit hier verbleiben!

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 Thüringermetropole, 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 einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Bindersleben ist ein beliebter Stadtteil im Westen der Landeshauptstadt. Der Stadtteil ist von der Innenstadt bequem mit der Straßenbahn zu erreichen und beherbergt auch den kleinen Erfurter Flughafen (keine Panik vor zuviel Fluglärm- unser Flughafen definiert sich aktuell eher als Veranstaltungsort ;-)) Bindersleben bietet ansonsten die notwendige Infrastruktur für den täglichen Bedarf (Kita, Einkaufsmöglichkeiten & Gastgewerbe) und im nahegelegenen Böttcherpark eine Vielzahl an Arbeitsplätzen.

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:



Küche incl. Einbauküche



Saniertes Wohnhaus im Erfurter Westen



Flur im Erdgeschoss



Wohn- und Hinterhaus in perfekter Einheit

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

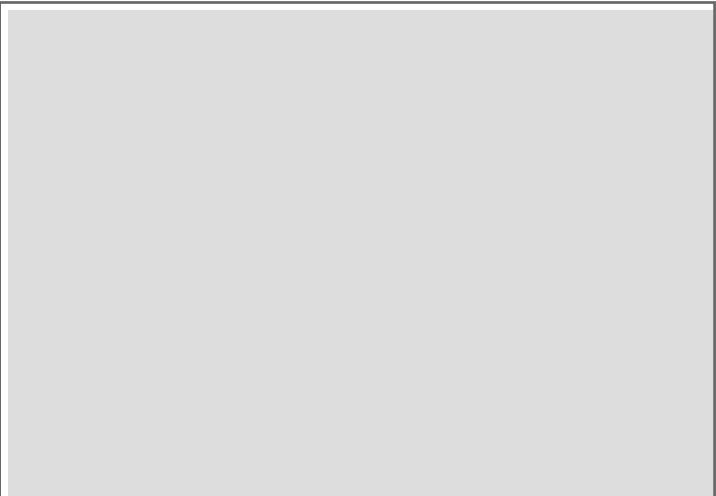
- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



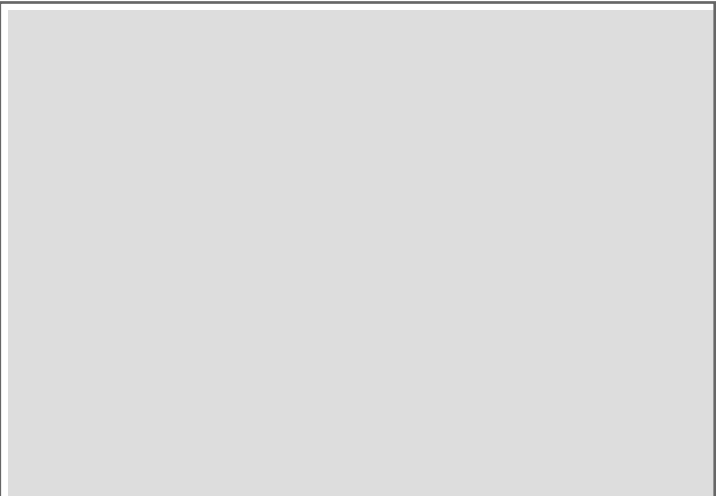
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

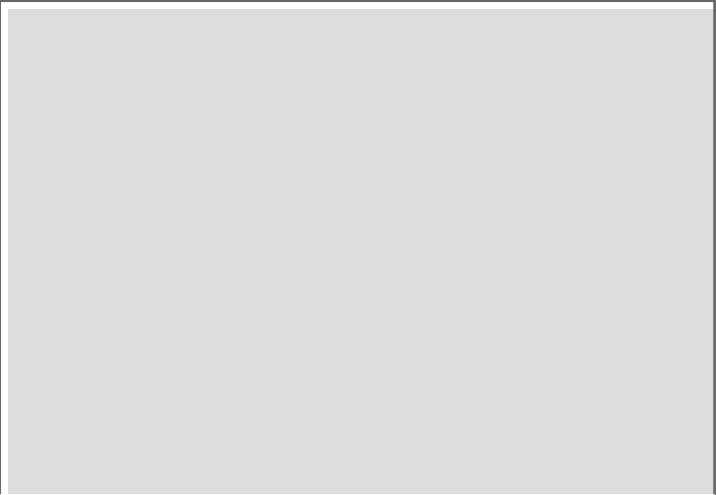
- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



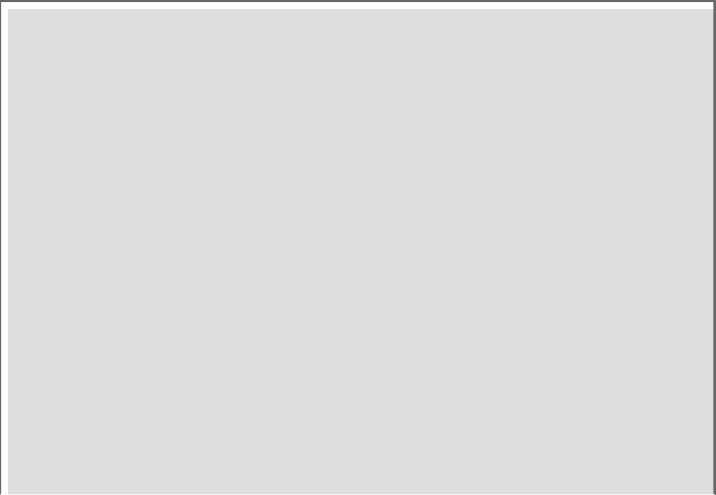
Holztreppe zum Obergeschoss



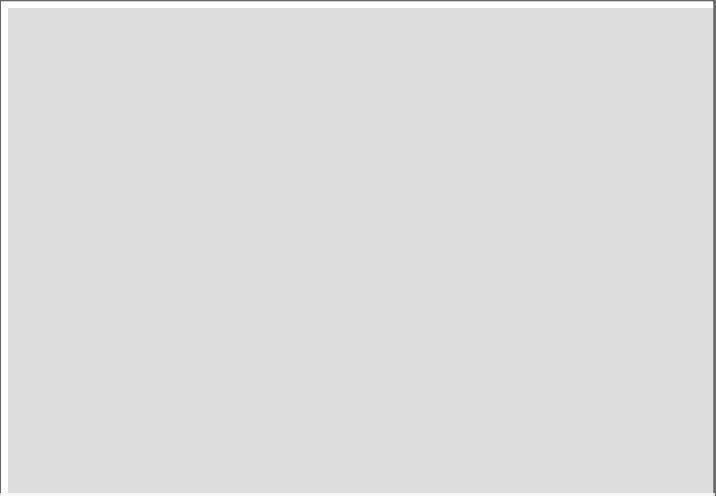
Blick von der Küche in den Flur



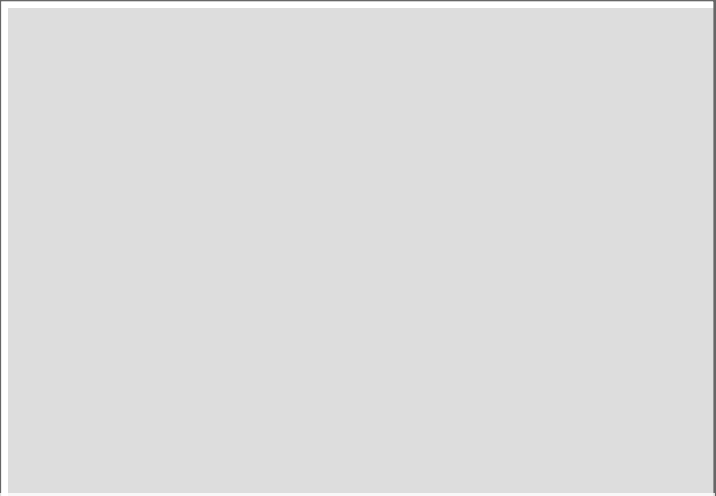
Moderne Einbauküche inbegriffen



Perfekte Wohnküche



Große moderne Tageslichtküche



Großer Hauswirtschaftsraum mit Heizung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Heizung im Hauswirtschaftsraum

Traumbad mit Eckbadewanne

Eingangsbereich XXL- Bad

Große ebenerdige Dusche

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

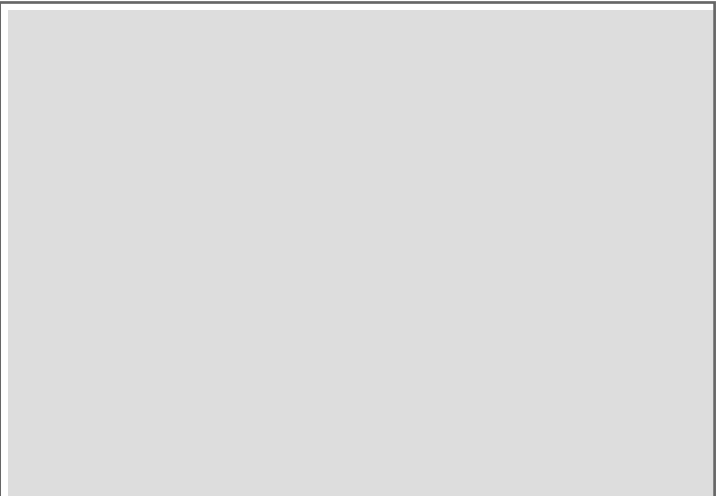
Wohnzimmer mit Kamin

Eckdaten

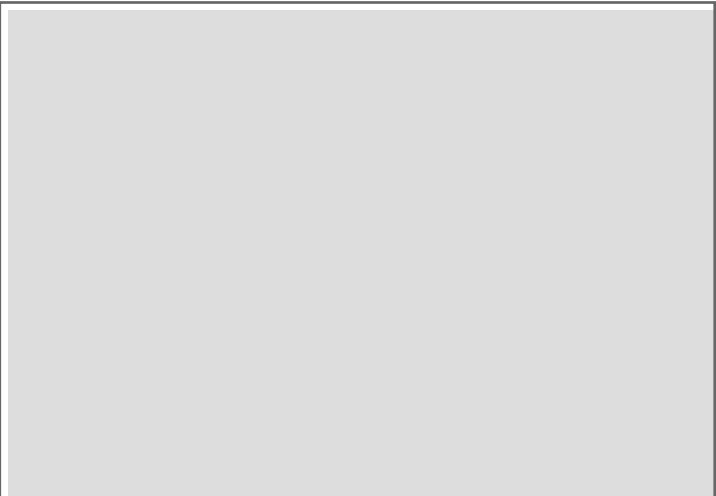
- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

> 159,81 m² Wohnfläche

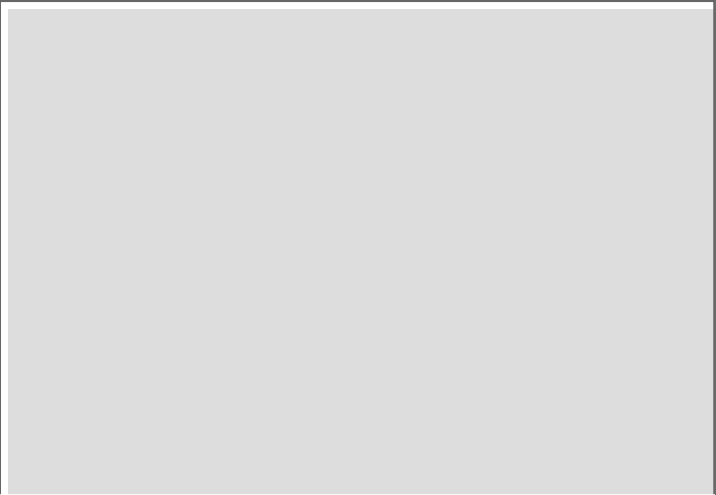
> Objektnummer: 325



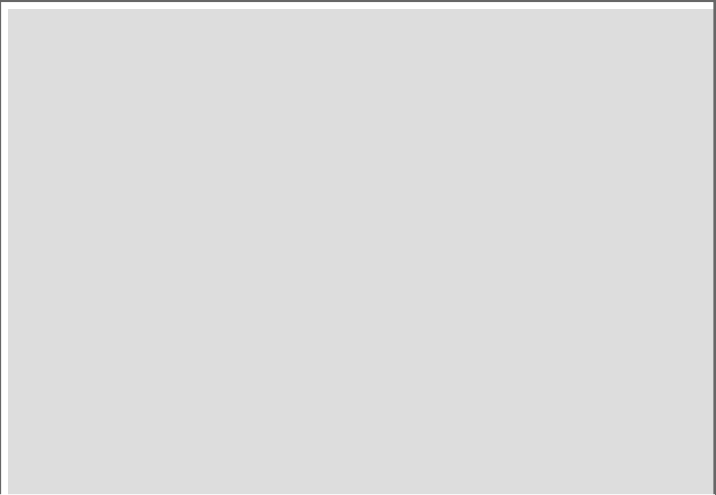
Wohnzimmer



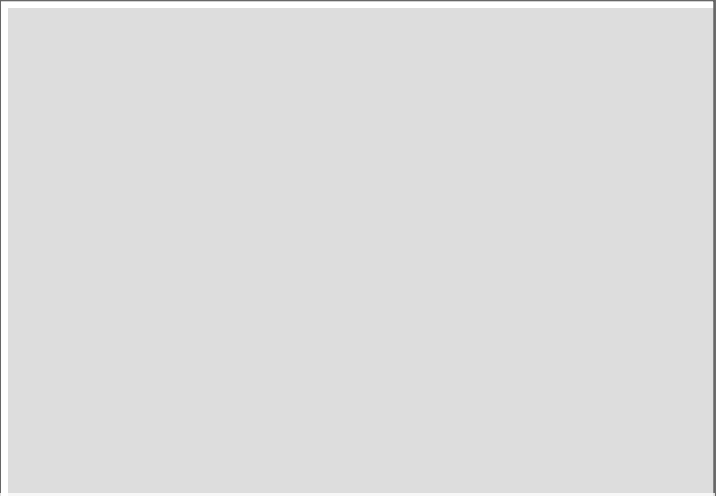
Blick von der Treppe



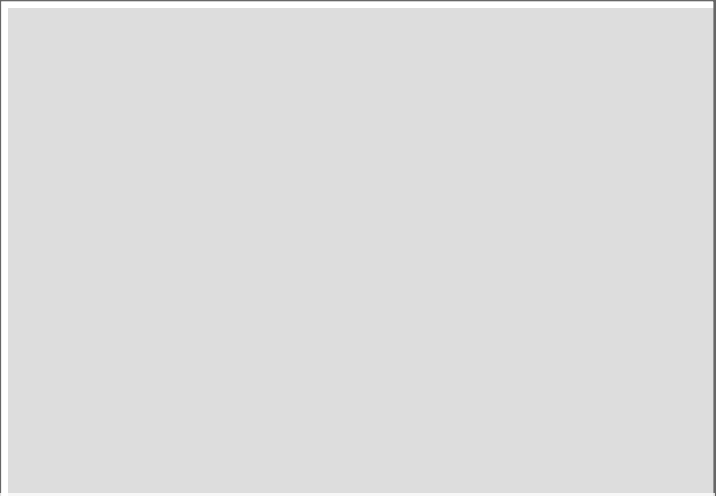
Wohnzimmer mit Kamin- Blick in den Flur



Holzgeländer Treppenhaus



Holztreppe ins OG



Flur im OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Großes Schlafzimmer

Türen zu den Schlafzimmern

Schlafzimmerfenster

Durchgangszimmer zum 2. Schlafzimmer

Elternschlafzimmer

Grünes Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Schlafzimmer mit Vorzimmer

G¹/₂ste- WC im OG

Das gr¹/₂ne Schlafzimmer

Kleine Schlafzimmer

2. Schlafzimmer

Kleine Schlafzimmer str¹/₂enseitig

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Schlafzimmer mit Nische

Bereits gedämmter Dachboden

Aufgang zum Boden

Haus zu verkaufen in Erfurt Bindersleben

Dachboden mit Ausbaupotential

Hausverkauf in Erfurt Bindersleben

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Kleiner historischer Gewölbekeller

Garten mit Holzlager

Kleiner Gewölbekeller im Hinterhaus

EFH mit großem Garten

Innenhof zwischen Wohnhaus und Hinterhaus

Geschmackvoll saniertes Hinterhaus mit Garage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Hinterhaus mit Garage

Garagenhaus mit Mittelnnerhähle

Garagendach mit Photovoltaikanlage

Hinterhaus im Sonnenschein

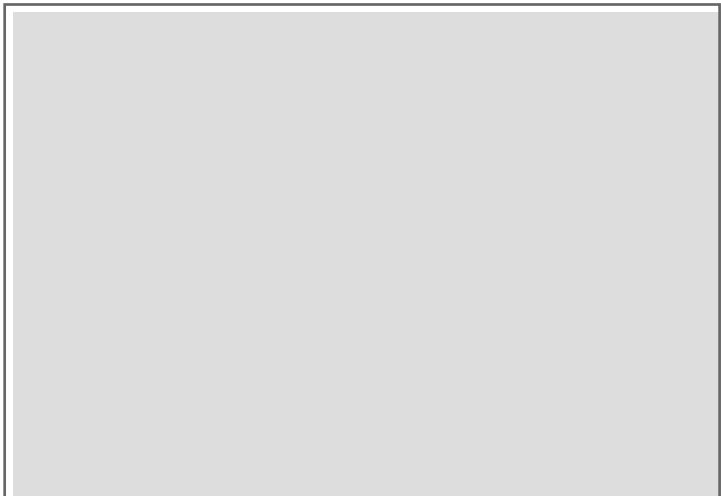
Garage mit Werkstatt und Hobbyraum

Carport, der sich als überdachte Terrasse definiert

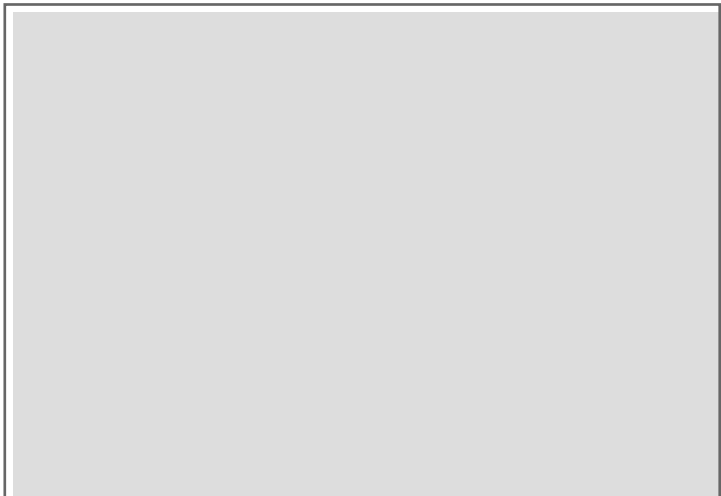
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

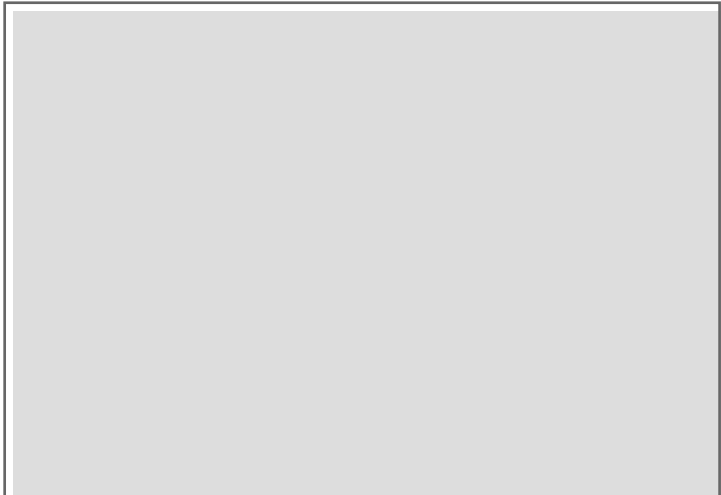
- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



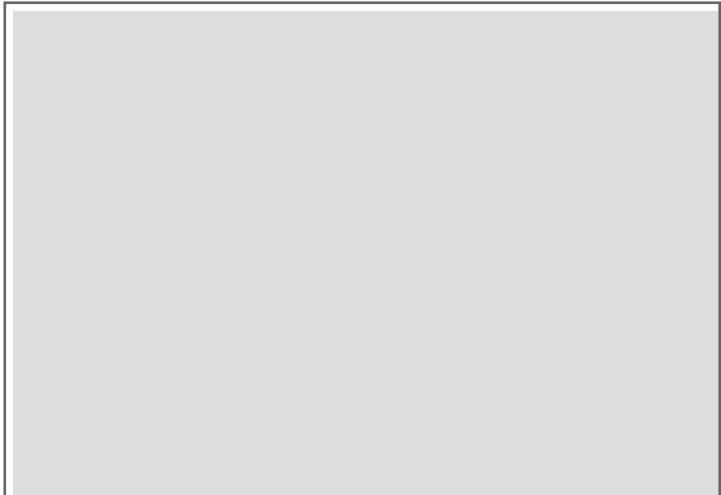
Blick aus der Werkstatt



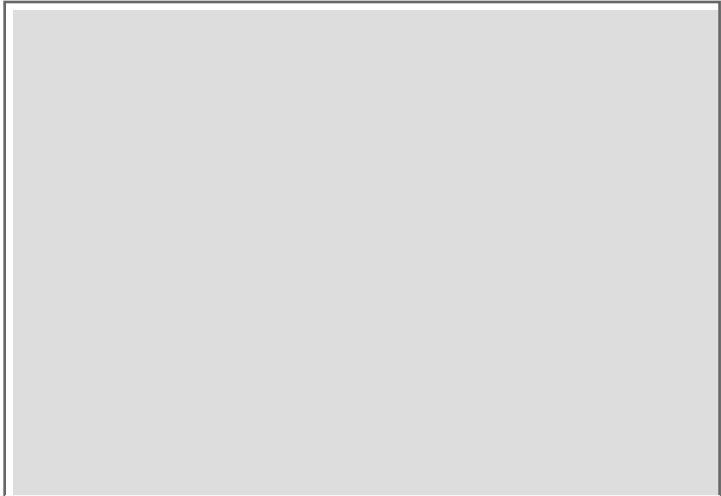
Hinterhaus mit viel Platz für Hobbys & Feiern



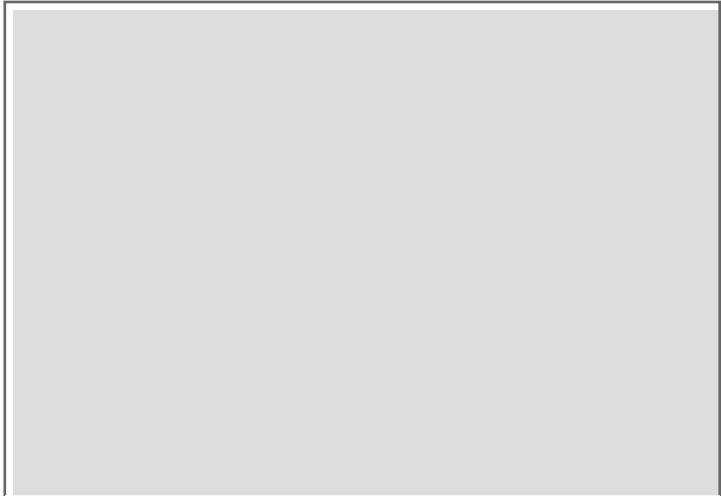
Werkstatt im Hinterhaus



Eigenes Fitnessstudio



Große Garage im Hinterhaus



Perfekt ausgebautes Hinterhaus

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Durchgang zum Holzlager

Kellereingang im Hinterhaus

Holzlager über Kellereingang im HH

Kleiner Keller unter Wohnhaus

Ausgebaute Garage

Garten mit perfekter Privatsphäre

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Toreinfahrt zum Garten

Understatement straßenseitig

EFH zum Verkauf in Erfurt Bindersleben

Griechen hinter dem Grundstück

Hochwertig saniertes Bauernhaus

Einfamilienhaus mit Privatsphäre

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Flughafenstraße in Erfurt Bindersleben

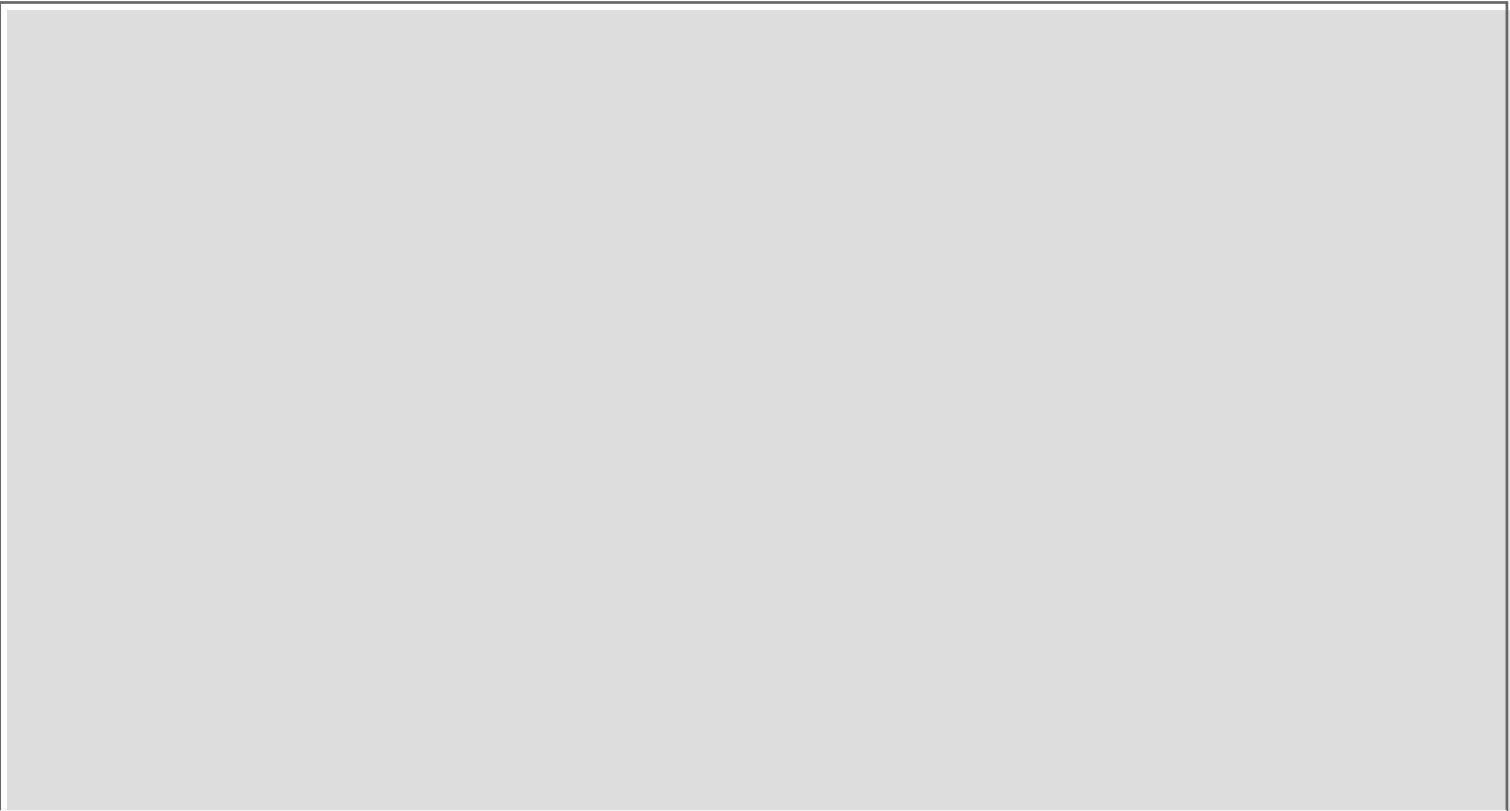
Flughafenstraße 54 in 99092 Erfurt / Bindersleben

Löscheich in Bindersleben

Energieskala

Eckdaten

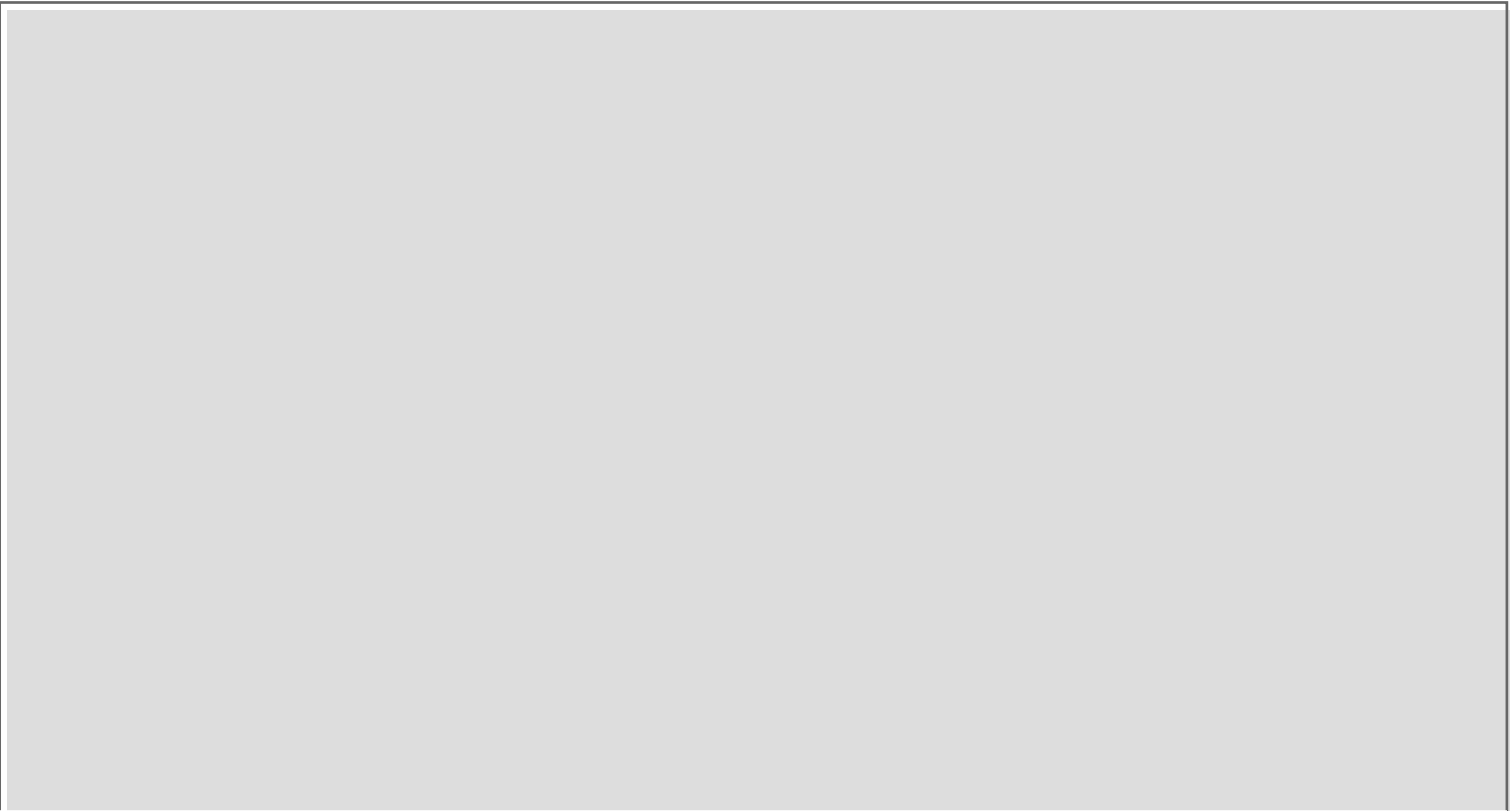
- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer
- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Grundriss EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer
- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Grundriss OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer
- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325

Grundriss Hinterhaus

> 159,81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 325

> 5,5 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
Internet: schelkmann.life

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, Bfz 1/2rgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bfz 1/2rgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt