

EXPOSİ½

Modernes Reihenhaus in Erfurt Frienstedt!

ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 99092 Erfurt/ Frienstedt
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 5
Wohnfl½che (ca.): 144,24 m½
Nutzfl½che (ca.): 50,51 m½
Grundst½cksfl½che (ca.): 190 m½
Kaufpreis pro m½: 2.391,85 ½
Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT
½ 345.000,-

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

> Reihenmittelhaus

> 144,24 m² Wohnfläche

> Erfurt/ Fienstedt

> Objektnummer: 180

> 5 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	99092 Erfurt/ Fienstedt, Ermstedter Erlen 52
Baujahr	1995
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	144,24 m ²
Nutzfläche (ca.)	50,51 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	190 m ²
Kaufpreis	345.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.391,85 €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	114,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2016
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab 01.10.2022
Provision für Käufer	2,975 % inkl. MwSt

> Reihenmittelhaus
> Erfurt/ Frienstedt
> 5 Zimmer

> 144,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 180

Objektbeschreibung:

Modernes Reihenhaus zum neuen Angebotspreis!!!

Aus persönlichen Gründen ist ein zeitnaher Verkauf erwünscht & daher kann das zum Verkauf stehende familienfreundliche Reihenhaus im schönen Stadtteil Erfurt Frienstedt jetzt zu einem unschlagbarem Kaufpreis in Höhe von 345.000,00 EUR erworben werden.

Das moderne EFH ist ein absolutes Raumwunder oder würden Sie vermuten, dass sich hinter dieser gepflegten Fassade ganze 144,24 m² Wohnfläche auf drei Etagen verbergen, aufgeteilt auf insgesamt 5 Zimmer, Tageslichtküche inkl. moderner Einbauküche mit hochwertigen Geräten, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC und Flur? Hinzu kommt noch ein großer Keller mit insgesamt 50,51 m² GFL, unterteilt in großen Hobbyraum, Weinschekeller und Heizungsraum. Das Familiendomizil wurde 2016 umfassend saniert und modernisiert (Heizung neu, Einbauküche eingebaut, komplett professionell gemalt und mit einem hochwertigen Laminatboden in Kalkeiche ausgelegt usw.).

Das 1995 in Massivbauweise errichtete Haus überzeugt mit seiner harmonischen Aufteilung und wird für Sie und Ihre Familie ein sowohl geräumiger, als auch gemütlicher Lebensmittelpunkt sein. Garten und Vorgarten sind pflegeleicht angelegt und haben eine angenehme überschaubare Größe. Vor dem Haus im Vorgartenbereich ist ein PKW-Stellplatz integriert. Im Garten hinter dem Haus werden Sie den Blick ins Grüne auf Ihrer großen Terrasse genießen und haben noch ausreichend Platz für ein Kinderspielparadies oder einen neu angelegten kleinen Traumgarten (bisher Rasenfläche).

Das Gebäude wird für einen Kaufpreis in Höhe von 345.000,00 EUR angeboten (2.391,85 €/m²). Im Preis inklusive ist natürlich auch die moderne und stilvolle Einbauküche. Das Reihenmittelhaus kann gern zeitnah von Ihnen bezogen werden. Sie wollen erste Schritte selbst einziehen- wir suchen Ihnen die perfekten Mieter!

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

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause empfängt Sie in einem kleinen hellen Flur, vom dem zur Linken Ihre gemütliche Tageslichtküche mit hochwertiger und zeitlos eleganter Einbauküche abzweigt. Auf der anderen Seite befindet sich praktischer Weise das Gäste-WC. Auch schon im Eingangsbereich zeigt sich das moderne Innenkonzept des Hauses- der pflegeleichte Laminatboden korrespondiert sehr gut mit den weißen Stützen und bietet eine perfekte Kulisse für Ihren persönlichen Einrichtungsstil.

Das über 30 m² große Wohn- & Esszimmer bietet Platz für die ganze Familie, wirkt dabei aber nicht überladen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihre große geschützte Terrasse mit Blick in den eigenen

Garten und über die Wiesen und Felder hinter dem Haus. Die stilvoll eingepasste und verarbeitete Treppe in die oberen Etagen befindet sich zur Rechten. Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges und zwei kleinere Schlafzimmer, eines von diesen mit Balkon mit Gartenblick und ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Das Dachgeschoss ist komplett als Wohnraum ausgebaut und überzeugt mit 42,29 m² Wohnfläche. Aktuell und so auf den Fotos zu sehen, ist durch den geschickten Einsatz von Kleider- und Büroschränken eine mittige Unterteilung in Schlaf- und Büroraum geschaffen worden, aber natürlich ist der Raum auch wieder in seiner kompletten Größe zu nutzen. Ihren Ideen sind dabei keine Grenzen gesetzt. Von den schrägen Dachfenstern abgesehen, sind die Fenster im Haus mit Rollläden ausgestattet.

Für alle, denen dieses Platzangebot noch nicht reicht, ist im Kellergeschoss noch ausreichend zusätzliche Fläche zu nutzen. Neben Weinsche- & Hauswirtschaftsraum und Heizungskeller mit 2016 modernisierter Gasheizung bietet der zentrale Hobbyraum noch Platz für alle Ihre Pläne (z.B. privates Sportcenter, Billardraum usw.).

Das Reihenhaus befindet sich in einem angenehmen Wohnumfeld. Der ursprünglich 1995 neu entstandene Bereich im Stadtteil Frienstedt ist über die Jahre harmonisch zusammengewachsen.

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 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 einem der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

> Reihenmittelhaus
> Erfurt/ Frienstedt
> 5 Zimmer

> 144,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 180

Der Stadtteil Frienstedt liegt einerseits ländlich, idyllisch im Westen der Landeshauptstadt und ist andererseits nur 20 Minuten von der Erfurter Innenstadt entfernt. In Frienstedt entstand in den 90er Jahren ein modernes Wohngebiet mit zahlreichen Einfamilienhäusern und schönen geschnittenen Mehrfamilienhäusern. In den letzten Jahren entstanden weitere stilvolle Einfamilienhäuser und vervollkommen das Wohngebiet. Für das tägliche Wohlbefinden ist gesorgt- Bäcker, Fleischer, ein Gasthof usw. sind fußläufig zu erreichen.

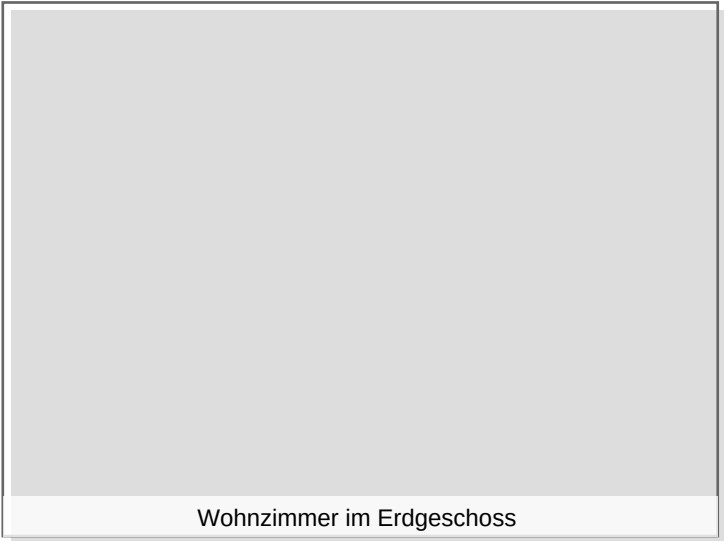
Sonstiges:

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!

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Homepage schelkmann.life

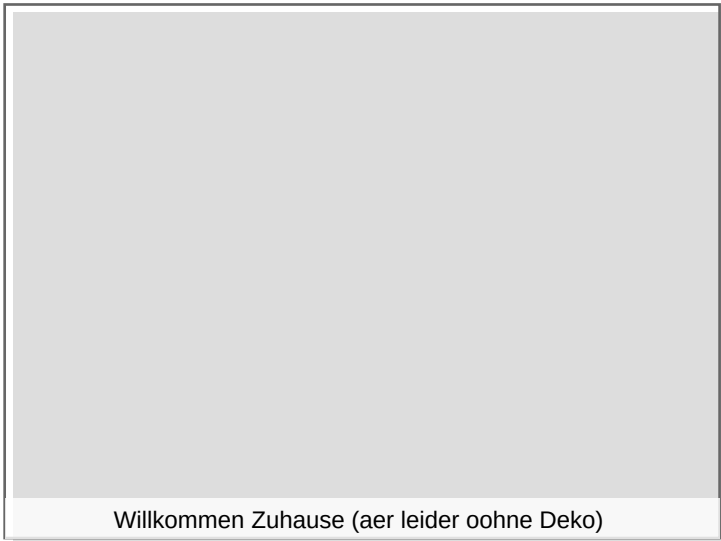
Objektbilder:



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Fienstedt
- > 5 Zimmer

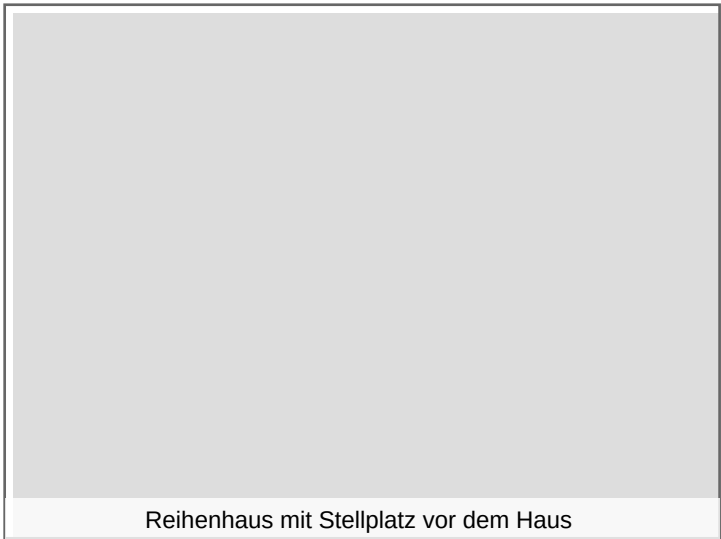
- > 144,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 180



Willkommen Zuhause (aer leider oohne Deko)



Modernes Wohnzimmer mit Treppe zum OG



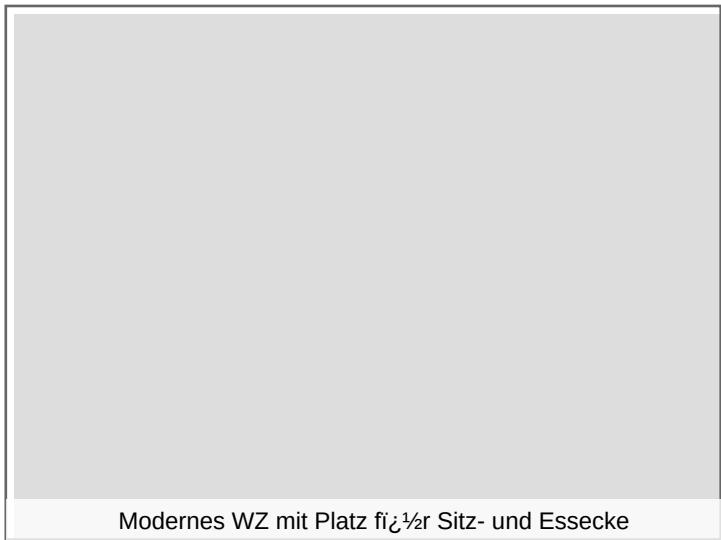
Reihenhaus mit Stellplatz vor dem Haus



Hochwertige und stilvolle Treppe



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Modernes WZ mit Platz für Sitz- und Essecke

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Frienstedt
- > 5 Zimmer

- > 144,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 180

Wohnzimmer mit Blick in den Garten

Große Terrasse im Garten

Modernes Wohnzimmer mit Charme

Kleiner pflegeleichter Graten nur ohne Pool

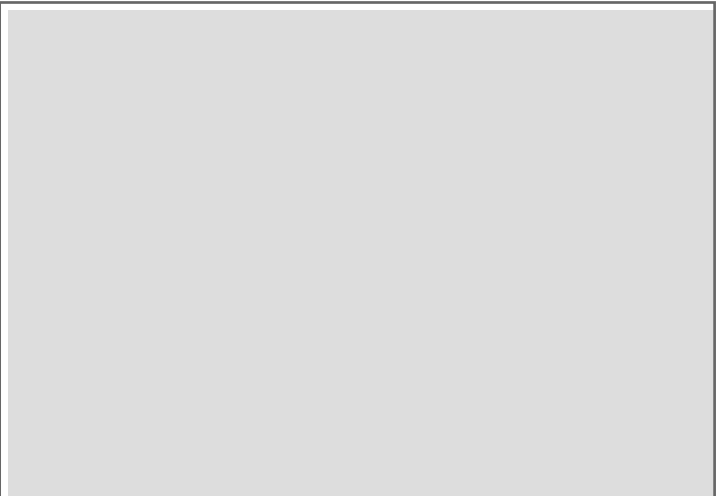
Wohnterrasse im Grünen

Garten mit Platz für Ihre Ideen

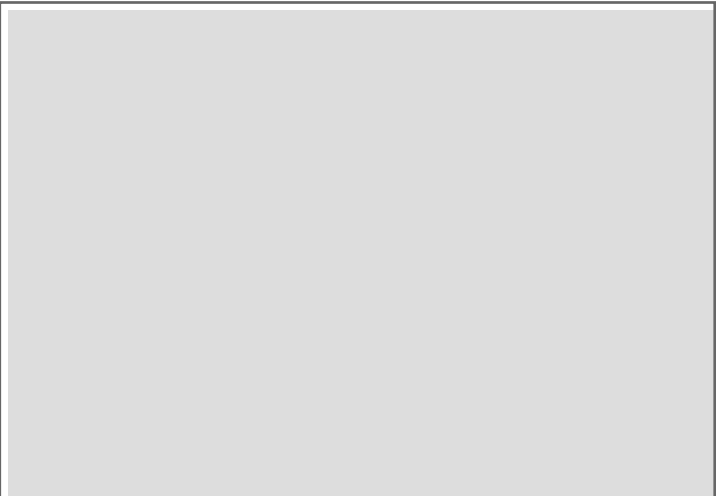
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Frienstedt
- > 5 Zimmer

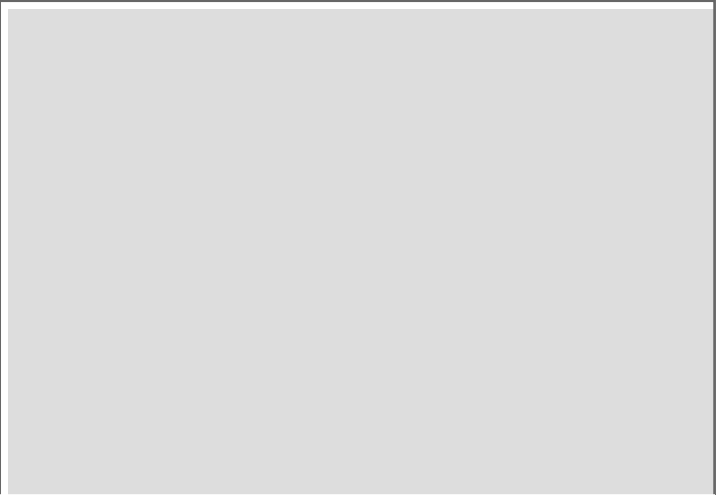
- > 144,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 180



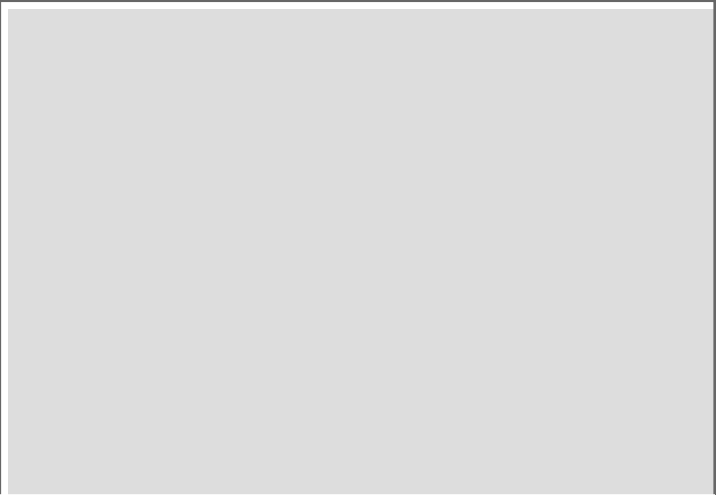
Terrasseneingang zum Wohnzimmer



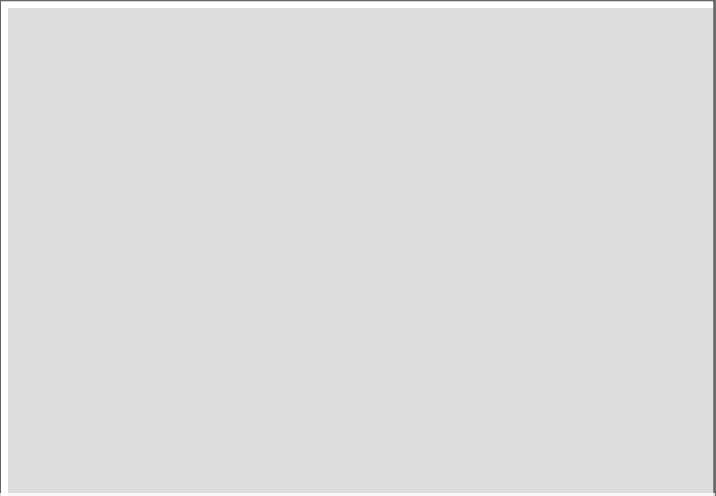
Einziehen und wohlfühlen



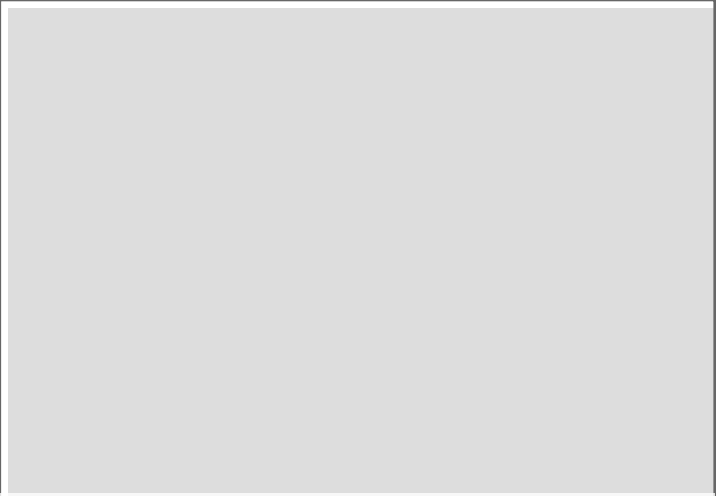
Gepflegtes Reihenhaus



Flur im EG mit Blick ins Gäste-WC



Kleiner perfekter Familiengarten



Eingangsbereich mit Blick ins Gäste-WC

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Frienstedt
- > 5 Zimmer

- > 144,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 180

Tageslichtküche mit moderner EBK

Treppe zum OG

Hochwertige Einbauküche inklusive

Flur und Treppenhaus im OG

Traumküche inkl. EBK ohne! diesen Kühlschrank

Tageslichtbad im OG

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Frienstedt
- > 5 Zimmer

- > 144,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 180

Familienbad mit Wanne & Dusche

Kleines Schlafzimmer zur Straßenseite

Badezimmer mit moderner Dusche

Balkonzimmer im OG

Kinderzimmer im OG

Balkon im Obergeschoss

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Fienstedt
- > 5 Zimmer

> 144,24 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 180

Blick vom Balkon in den Garten

Wohnraum im DG unterteilt aktuell mit Schrank

Treppe ins DG

Schlafzimmer im DG

Große Wohnfläche im Dachgeschoss

Wohnbereich im DG

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Fienstedt
- > 5 Zimmer

- > 144,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 180

Als Büro genutzter Wohnbereich im DG

Heizungskeller

Gaube Fenster im DG

Gasheizung

Hobbyraum mit Zugang zu Heizungs- und Wäschekeller

Großer Wäschekeller

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Frienstedt
- > 5 Zimmer

- > 144,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 180

Großer zentraler Kellerraum

Eingangsbereich Reihenhaus

Großer Keller mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

Wohnen im gepflegten Umfeld

Reihenhaus mit überraschend großer WFL

Reihenhaus in gepflegter Wohnumgebung

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Frienstedt
- > 5 Zimmer

- > 144,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 180

Modernes Reihenhaus sucht neue Bewohner

Ermstedter Erlen 52 in 99092 Erfurt/ Frienstedt

Ihr neues Zuhause in den Ermstedter Erlen

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Frienstedt
- > 5 Zimmer

> 144,24 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 180



Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Frienstedt
- > 5 Zimmer

> 144,24 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 180



Grundriss Obergeschoss

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Frienstedt
- > 5 Zimmer

> 144,24 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 180



Grundriss Dachgeschoss

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Erfurt/ Frienstedt
- > 5 Zimmer

> 144,24 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 180



Grundriss Kellergeschoss

> 144,24 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 180

> 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: