

EXPOSİ½

Modernes Reihenhaus mit Winterg½rten, Sauna & gem½tlichem Innenhof

ECKDATEN

Objektart: Reihenhaus

Adresse: 06567 Bad Frankenhausen/Kyffh½user

Baujahr: 1992

Zimmerzahl: 5

Wohnfl½che (ca.): 146,70 m½

Nutzfl½che (ca.): 47,50 m½

Grundst½cksfl½che (ca.): 230 m½

Kaufpreis pro m½: 1.615,54 ½

Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
½ 237.000,-

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

- > Reihenhaus
- > 146,70 m² Wohnfläche
- > Bad Frankenhausen/Kyffhäuser
- > Objektnummer: 158
- > 5 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenhaus
Adresse	06567 Bad Frankenhausen/Kyffhäuser, Neue Gasse 47
Baujahr	1992
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	146,70 m ²
Nutzfläche (ca.)	47,50 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	230 m ²
Kaufpreis	237.000,- €
Kaufpreis pro m ²	1.615,54 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	75,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2031-08-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Wertklasse	C
Energieausweis Baujahr	2015
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Flüssiggas
Sauna	ja
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja
Wintergarten	ja
Dachboden	ja
Seniorengerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja

Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug mgl.
Provision für Käufer	2,975 % inkl. MwSt Außenprovision

> Reihenhaushaus

> Bad Frankenhausen/Kyffhäuser

> 5 Zimmer

> 146,70 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 158

Objektbeschreibung:

Sind Sie auf der Suche nach einem modernen Zuhause mit viel Platz für Ihre Lieben, in dem Sie bereits gemeinsam das Weihnachtsfest feiern können? Dann haben Sie es hier gefunden! Das traditionell geschnittene Reihenhaushaus wurde 1992 erbaut und seitdem sehr gepflegt und ständig modernisiert. Einem zeitnahen Einzug steht nichts im Wege & der Verkaufspreis ist ebenfalls unschlagbar.

Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche bieten viel Platz auch für große Familien. Vier Schlafzimmer und zwei Bäder befinden sich im Haupthaus. Das Dach ist zusätzlich ausbaufähig. Zwei weitere Wintergärten bieten Rückzugsorte und der große Wellnessbereich im Nebengebäude mit Sauna und Regenschauerduschen ist ebenfalls ein zahlreicher Hotelanlagen. Der Innenhof lädt zusätzlich zum Verweilen ein und kann natürlich auch noch ein bisschen begrünt werden. Das Haus ist umgeben von Parks und Feldern und am Ende der Straße wurde ein großer Spielplatz ausgebaut.

Das Haus befindet sich im ruhigen Bad Frankenhausener Stadtteil Esperstedt, in praktischer Autobahnmitte. Nur knapp 45 min Fahrtzeit von der Erfurter Altstadt entfernt, präsentiert es sich als perfektes Zuhause für junge Familien! Aber auch Senioren werden sich hier wohl fühlen - dank des eingebauten Treppenliftes ist das Haus ideal für alle Altersklassen.

Das Gebäude wird für einen Kaufpreis von 237.000,00 EUR angeboten. In diesem Preis enthalten sind die Sauna im Nebengebäude, der Treppenlift im Haupthaus und natürlich der Carport. Die große Einbauküche verbleibt ebenfalls im Gebäude, ist aber nicht preisrelevant.

Eine Nachweisprovision in Höhe von 2,975 % (inkl. 19 % MwSt.) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

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

Ausstattung:

Klein und gemütlich erscheint das 1992 neu erbaute Reihenhaushaus auf den ersten Blick und offenbart seine wahre Größe erst im Inneren. Eine Wohnfläche von 146,7 m² und perfekt ausgebauter Nutzflächen in Höhe von 47,5 m² bieten Platz für die ganze Familie!

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein gefliester Hausflur, von dem rechterhand das geräumige Wohnzimmer abzweigt. Ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne & zwei Waschtischen befindet sich ebenfalls im EG. Auch Ihre neue Küche bietet Platz für eine große Einbauküche und eine schöne Essecke. (die funktionale Einbauküche verbleibt im Haus, andere Möbelstücke können gern angefragt werden). Ihr Lieblingsplatz wird Ihr zur Hofseite anschließender Wintergarten sein.

Mit Blick auf Ihren gemütlichen Innenhof (oder kleinen Garten, wenn Sie einen anlegen) lässt sich wunderbar Frühstücken. Natürlich können Sie auch, abgeschirmt von neugierigen Blicken, im Innenhof die Sonne genießen und sich unter der Außenendusche abkühlen.

Linkerhand befindet sich ein zweiter gemütlicher Wintergarten mit Gäste-WC: der ideale Entspannungsort nach einem Saunagang. Gleich anschließend befindet sich Ihr neuer Wellnessbereich mit großer Sauna & Regenschauerduschen. Ein Hauswirtschaftsbereich ist dezent integriert. Ein kleiner praktischer Lagerraum begrenzt das Nebengebäude. Von der rückseitigen Straße gibt es sowohl einen 2. Eingang als auch eine Zufahrt (Rolltor) zu Ihrem Carport. Das Haupthaus ist teilunterkellert. Die Treppe ins OG ist mit einem Treppenlift ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, drei kleine Schlafzimmer (der traditionelle Wintergarten zählt offiziell nur tlw. zur WFL) und ein modernes Duschbad. Der gesamte Wohnbereich ist mit Designvinylboden bzw. Teppichboden ausgelegt. Das Haus wurde bereits hochwertig errichtet, die Fenster sind natürlich isoliert & straßenseitig sind Rollläden installiert. Der Dachboden wurde bereits warmgedämmt, verfügt über Zimmerfester und bietet eine ausbaufähige Raumhöhe.

Lagebeschreibung:

Die zauberhafte Kur- und Erholungsstadt Bad Frankenhausen liegt romantisch am Fuß des Kyffhäusergebirges. Die sagenumwobene Barbarossahöhle und das Kyffhäuserdenkmal befinden sich in erweiterter Nähe. Das an den Bauernkrieg erinnernde Panoramamuseum thront über der Stadt und zum Baden und Surfen lädt die westlich gelegene Talsperre Kelbra ein. Die Garnisonsstadt beherbergt ca. 10.000 Einwohner und bietet alles, was Ihre Einwohner brauchen.

Die historische Innenstadt mit Ihrer kleinen Fußgängerzone ist liebevoll angelegt und lädt zum Bummeln ein. Die Kyffhäuser-Therme und das Solewasserfreibad werden sowohl von Einwohnern als auch zahlreichen Kurgästen gern genutzt.

Die Autobahn ist nur 10 min entfernt und mit kaum 45 min Fahrtzeit von der Erfurter Innenstadt aus, bietet sich die Kleinstadt auch perfekt als Wohnumfeld für große und kleine Familien an, denen die Landeshauptstadt zu hektisch geworden ist.

Der Stadtteil Esperstedt liegt im Osten der Stadt. Die ehemalige Gemeinde liegt landschaftlich schön umgeben vom Esperstedter Ried. Nur wenige Minuten Fahrtzeit sind es von der Bad Frankenhäuser Innenstadt nach Esperstedt. Unterwegs haben Sie eine große Auswahl an Supermärkten auf direkter Strecke. Der Stadtteil erhielt erst vor Kurzem einen sehr schönen Spielplatz, gleich neben dem Kindergarten und ein kleiner Park wurde soeben fertiggestellt. Die farbenfrohen Reihenhäuser zeugen von der Fröhlichkeit Ihrer Bewohner - ein idealer

Eckdaten

- > Reihenhaushaus
- > 146,70 m² Wohnfläche
- > Bad Frankenhausen/Kyffhäuseruser
- > Objektnummer: 158
- > 5 Zimmer

Lebensmittelpunkt für große und kleine Familien.

Sonstiges:

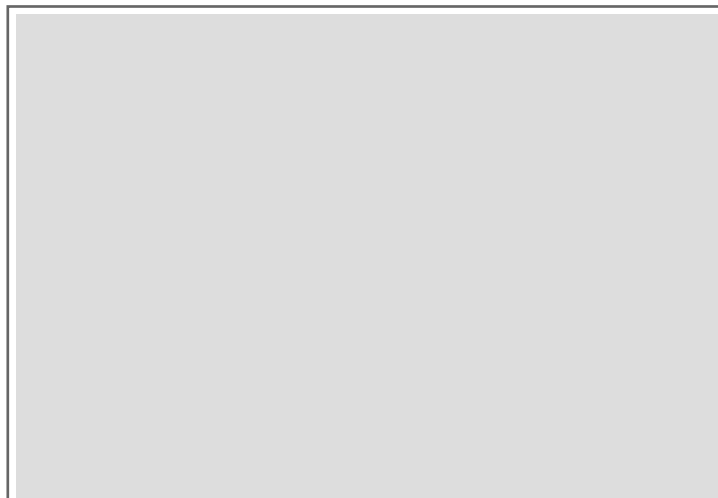
Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen Informationen. Das Maklerbüro Schelkmann Immobilien haftet bei unrichtigen Angaben nur im Falle grober Fahrlässigkeit oder bei Vorsatz.

Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhänge oder sonstige graphische Darstellungen aus diesem Exposé für gewerbliche Zwecke oder in ungebührlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

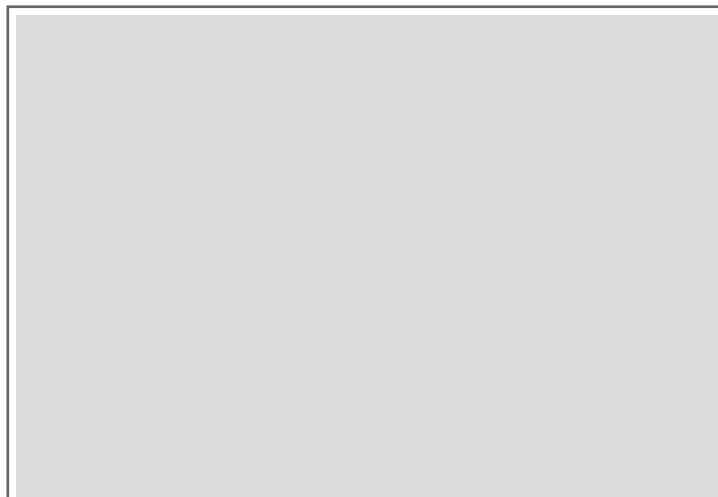
Objektbilder:



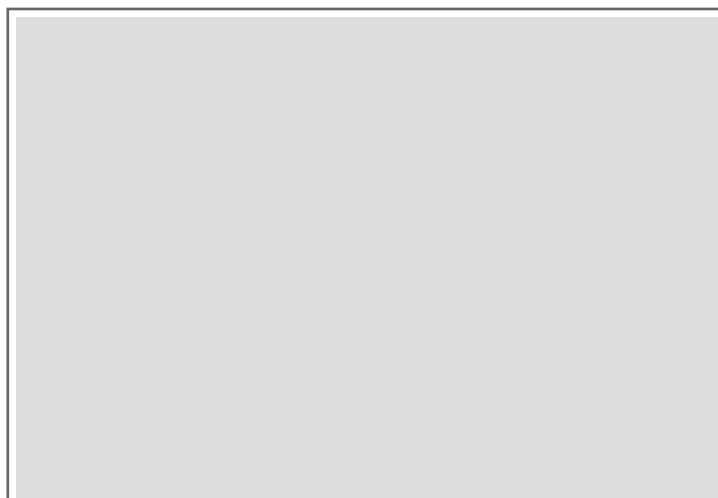
Reihenhaus Esperstedt Rückansicht



Reihenmittelhaus in Bad Frankenhausen- Esperstedt



Blick über die Felder



Blick zur Kirche

Eckdaten

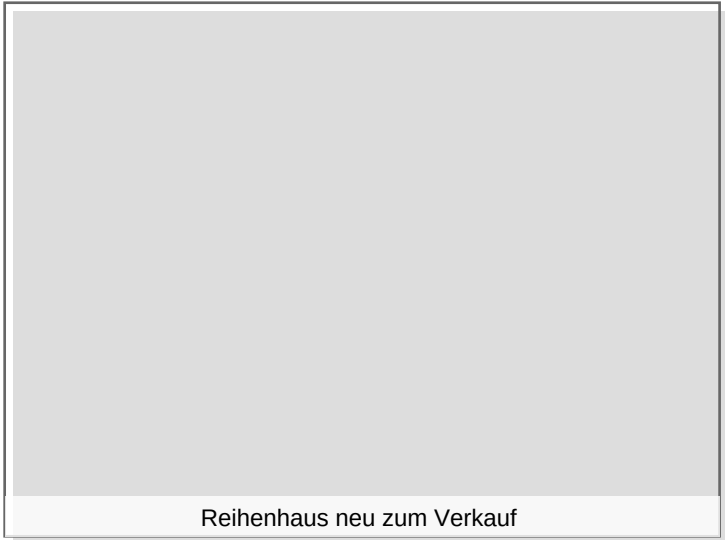
- > Reihenhaus
- > Bad Frankenhäuser/Kyffhäuser
- > 5 Zimmer
- > 146,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 158



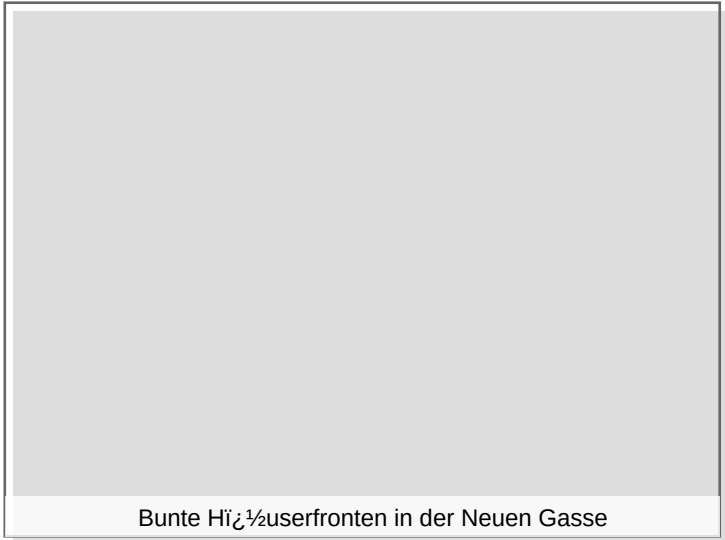
EFH Verkauf_Schelkmann Immobilien Erfurt



Modrenes Reihenhaus zum Kauf



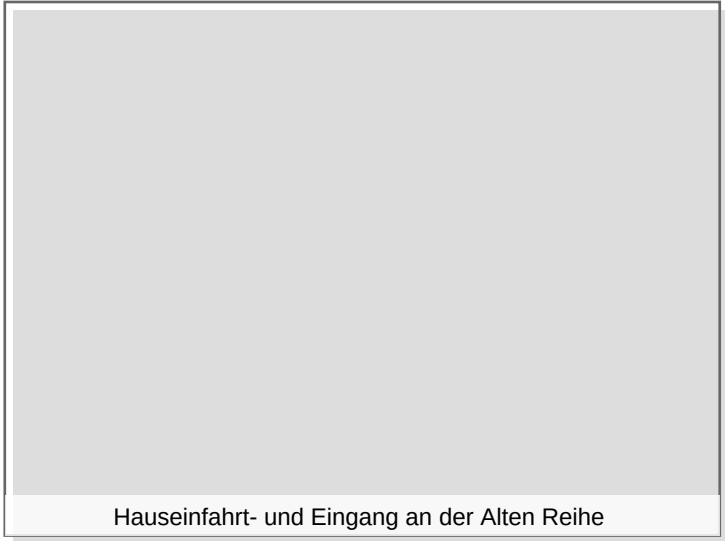
Reihenhaus neu zum Verkauf



Bunte Häuserfronten in der Neuen Gasse



Wintergarten hofseitig



Hauseinfahrt- und Eingang an der Alten Reihe

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > 146,70 m² Wohnfläche
- > Bad Frankenhausen/Kyffhäuser
- > Objektnummer: 158
- > 5 Zimmer

Von außen klein und unscheinbar

Umgebung- wie geschaffen für Spaziergänge

Fürstliche Häuser in der Alten Reihe

Bad Frankenhausen Rathausplatz

Kleiner Park

Bad Frankenhausen Innenstadt

Eckdaten

- > Reihenhaushaus
- > Bad Frankenhausen/Kyffhäuserpark
- > 5 Zimmer
- > 146,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 158

Fußgängerzone Bad Frankenhausen

Neue Gasse 47 in 06567 Bad Frankenhausen/ Esperstedt

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > 146,70 m² Wohnfläche
- > Bad Frankenhäuser/Kyffhäuser
- > Objektnummer: 158
- > 5 Zimmer

Grundriss EG_EFH Esperstedt

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > 146,70 m² Wohnfläche
- > Bad Frankenhausen/Kyffhäuser
- > Objektnummer: 158
- > 5 Zimmer

Grundriss OG_EFH Esperstedt

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > 146,70 m² Wohnfläche
- > Bad Frankenhausen/Kyffhäuser
- > Objektnummer: 158
- > 5 Zimmer

Grundriss KG_EFH Esperstedt

> 146,70 m² Wohnfl¹/₂che

> Objektnummer: 158

Firmendaten:

Ihre Notizen: