

EXPOSİ½

Perfektes Familiendomizil- Einfamilienhaus in Erfurt Niedernissa

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99099 Erfurt / Niedernissa
Baujahr: 1989
Zimmerzahl: 5,5
Wohnfl½che (ca.): 132,66 m½
Nutzfl½che (ca.): 76,95 m½
Grundst½cksfl½che (ca.): 610 m½
Kaufpreis pro m½: 2.751,39 ½
Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
½ 365.000,-

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 / Niedernissa
- > 5,5 Zimmer
- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99099 Erfurt / Niedernissa, Rudolstädter Straße 359
Baujahr	1989
Zimmerzahl	5,5
Wohnfläche (ca.)	132,66 m ²
Nutzfläche (ca.)	76,95 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	610 m ²
Kaufpreis	365.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.751,39 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	186,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1989
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja
Wintergarten	ja
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	3 % inkl. Mwst.

> Einfamilienhaus
> Erfurt / Niedernissa
> 5,5 Zimmer

> 132,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 312

Objektbeschreibung:

Sind Sie in Erfurt auf der Suche nach einem neuen Familiendomizil für Sie und Ihre Lieben? Dann haben Sie es gefunden!

Das schön geschnittene, komplett unterkellerte, Einfamilienhaus wurde 1989 erbaut und nach 2001 umfassend modernisiert. Das Haus steht auf einem gepflegten Grundstück im beliebten Erfurter Stadtteil Niedernissa.

Das Einfamilienhaus ist traditionell aufgeteilt und überrascht mit ausreichend Zimmern für Kinder, Gäste, Beruf und Hobbys. Der harmonisch angelegte Garten hat eine pflegeleichte Grünfläche und lädt zum Verweilen ein. Neben dem Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten im Erdgeschoss gibt es im Haus noch 4 Schlafzimmer und zwei Bäder. Außerdem führt Sie eine kleine Terrasse zur Gartenseite in Ihr Bonuszimmer im Garagenanbau- hier haben auch gründerfreundliche Familien ausreichend Platz!

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und bietet zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten- der Ausbau des Dachbodens wurde bereits vorbereitet und das massive Garagenflachdach wartet nur darauf, Ihre Wellnessoase im Außenbereich zu werden- mit direktem Zugang zum Badezimmer im Obergeschoss.

Das Gebäude wird für einen Kaufpreis in Höhe von 365.000,00 EUR angeboten. Eine Nachweisprovision in Höhe von 3 % (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 Homepage schelkmann.life

Ausstattung:

Ihr gemütliches Einfamilienhaus empfängt Sie im beliebten Erfurter Stadtteil Niedernissa. Das Haus ist durch eine hohe Hecke und einen hübschen Vorgarten von der Straße perfekt abgesichert.

Linkerhand befindet sich Ihre große Garage und die Auffahrt bietet zusätzliche Stellplätze für Freunde und Familienbesuch. Das 1889 massiv erbaute und nach 2001 umfassend modernisierte Familiendomizil überzeugt mit einer traditionellen Aufteilung ist und ist komplett unterkellert. Im Erdgeschoss befindet sich ein innenliegendes Duschbad, Ihr großes Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten, ein Arbeitszimmer und Ihre Tageslichtküche mit anschließender kleiner Terrasse, die einerseits in den hübschen Garten aber auch in Ihr Bonuszimmer hinter der Garage führt. Der Wintergarten überzeugt einerseits mit einem Kamin und andererseits mit einer Fußbodenheizung- ein perfekter Wohnbereich mit Zugang zu Ihrer großen Terrasse an der Giebelseite des Hauses. Natürlich gelangen Sie von hier aus auch direkt in Ihren Garten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei große und ein kleines Schlafzimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne. Eine Terrassentür führt Sie vom Badezimmer aus direkt auf das massive Garagendach, dass Sie perfekt als Dachterrasse gestalten könnten. Sie benötigen zusätzlichen Zimmer? Gern können Sie auch den Dachboden ausbauen- die Vorbereitungen sind bereits getroffen.

Im Kellergeschoss befindet sich natürlich Ihre Heizung und die dazugehörigen Tanks. Außerdem finden hier der Hauswirtschaftsraum und zwei weitere Kellerräume Platz. Aktuell werden diese Räumlichkeiten traditionell als Lagerflächen von dies und das verwendet, Sie können hier aber auch gern Ihre Wellnessoase, Ihren Sportraum oder ein Spielzimmer mit Billard oder Tischkicker unterbringen.

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 einen der schönsten und grünlächelnden Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Niedernissa ist ein moderner Wohnstadtteil im Grünen. Das ursprüngliche Straßendorf ist seit 1990 durch eine grüne Einfamilienhaussiedlung mit anschließenden Mehrfamilienhäusern stark gewachsen. Bäcker & Blumenladen sind fußläufig zu erreichen. Supermärkte, das katholische Krankenhaus & das Gewerbegebiet Urbicher Kreuz befinden sich im Nachbarstadtteil Windisch- Holzhausen, nur 5 Fahrminuten entfernt. 15 min benötigen Sie mit dem Auto zum Anger in die Erfurter Innenstadt. Natürlich können Sie auch bequem mit dem Bus fahren- 14 min sind es bis zum Busbahnhof. Oder Sie genießen die Ruhe und Natur in Ihrer

Eckdaten

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

- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312

grüner Wohngegend.

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:



Eckdaten

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

- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312

Wintergarten mit Blick ins Wohnzimmer

Eingangstür und Treppenaufgang

Wohnzimmer mit Wintergarten

Gästezimmer im EG

Wohnzimmer

Küche im Erdgeschoss

Eckdaten

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

- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312



Küchentür zur überdachten kleinen Terrasse



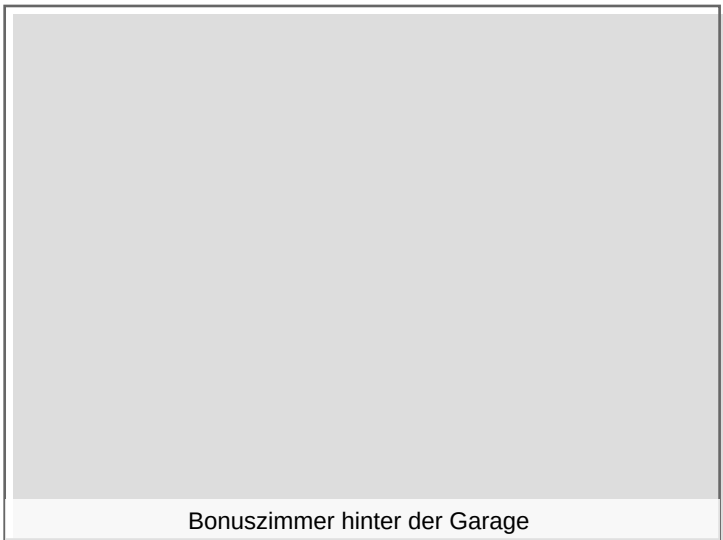
Kleine Terrasse zur Küche



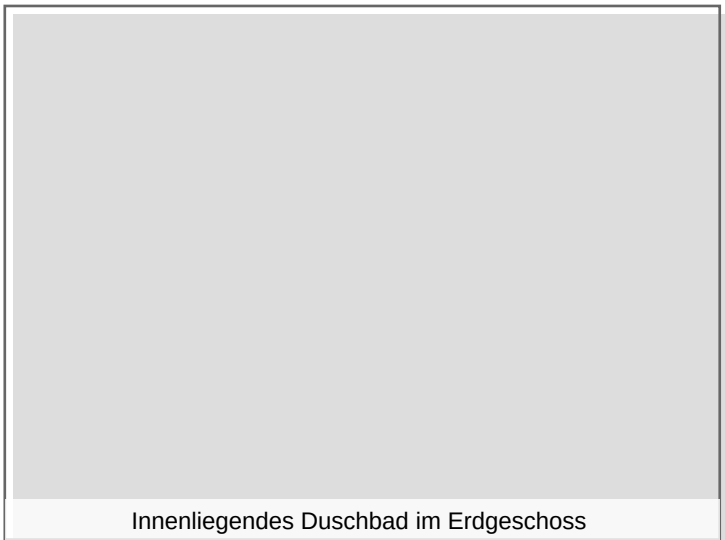
Kleine Terrasse mit Gartenzugang



Duschbad im Erdgeschoss



Bonuszimmer hinter der Garage



Innenliegendes Duschbad im Erdgeschoss

Eckdaten

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

> 132,66 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 312

Flur und Treppenhaus

Kleines Schlafzimmer im OG

Flur im OG

Tageslichtbad mit Terrassentür

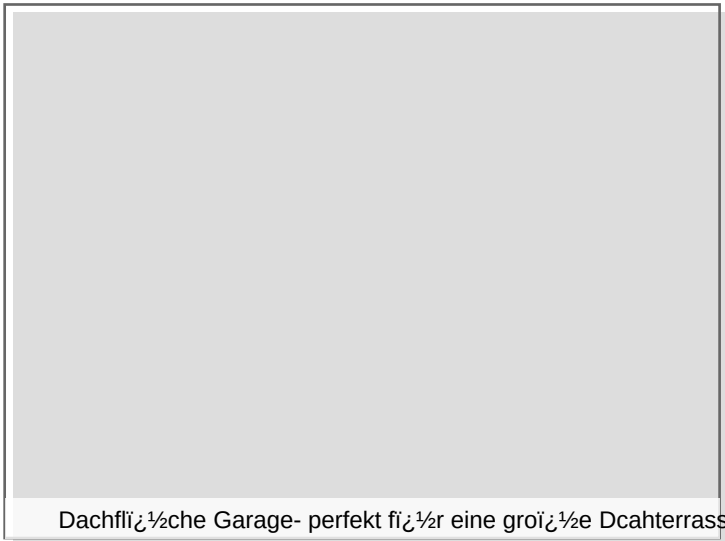
Kleines Schlafzimmer_

Badezimmer mit Eckbadewanne

Eckdaten

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

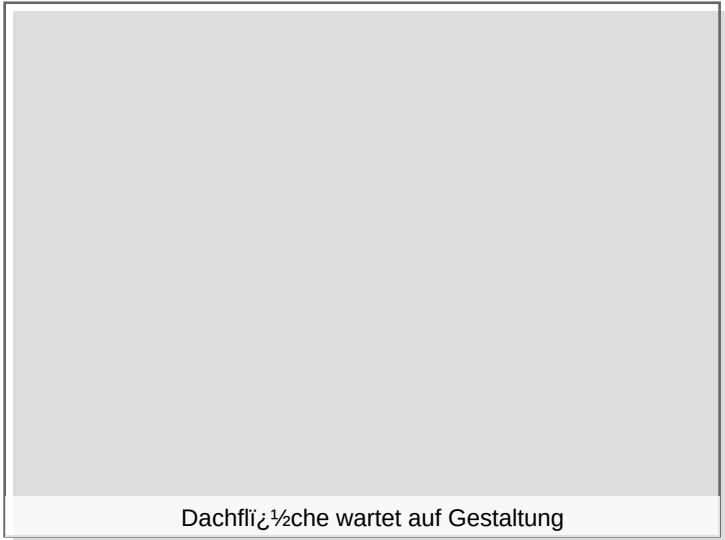
- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312



Dachfläche Garage- perfekt für eine große Dachterrasse



Großes Schlafzimmer



Dachfläche wartet auf Gestaltung



Großes Schlafzimmer Blick in den Flur



Großes Schlafzimmer im OG



Schlafzimmer zur Gartenseite

Eckdaten

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

- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312

Flur im OG mit Dachbodentreppe

Einfamilienhaus in Erfurt Niedernissa

Dachboden bereits für Ausbau vorbereitet

Einfamilienhaus mit hübschen Vorgarten

Gedämmter Dachboden

Hauswirtschaftsraum im Keller

Eckdaten

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

- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312

Großer Kellerraum

Wassertanks im Keller

Vorratsraum im Keller

Kelleraufgang in Garten

Wärmepumpe

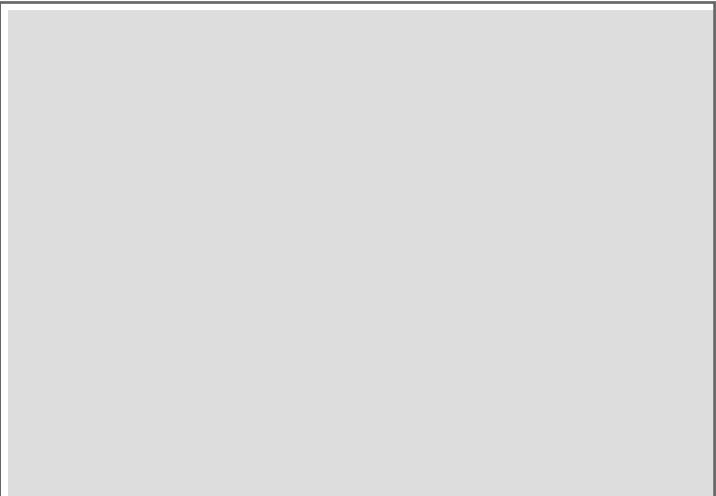
Kleine Terrasse zur Küche

Eckdaten

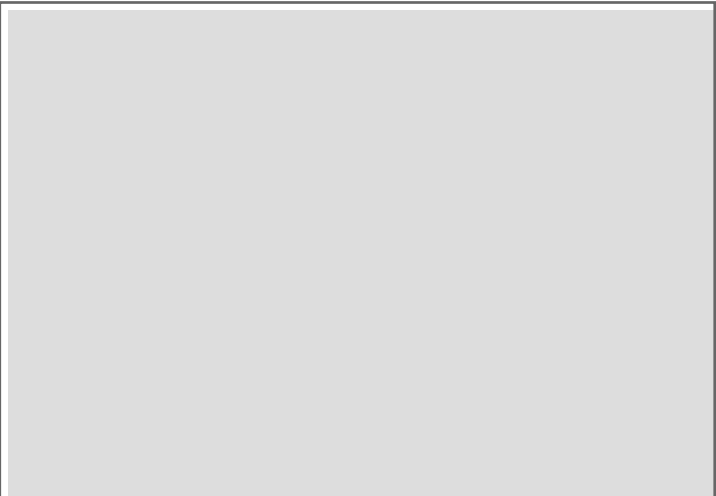
- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Niedernissa
- > 5,5 Zimmer

> 132,66 m² Wohnfläche

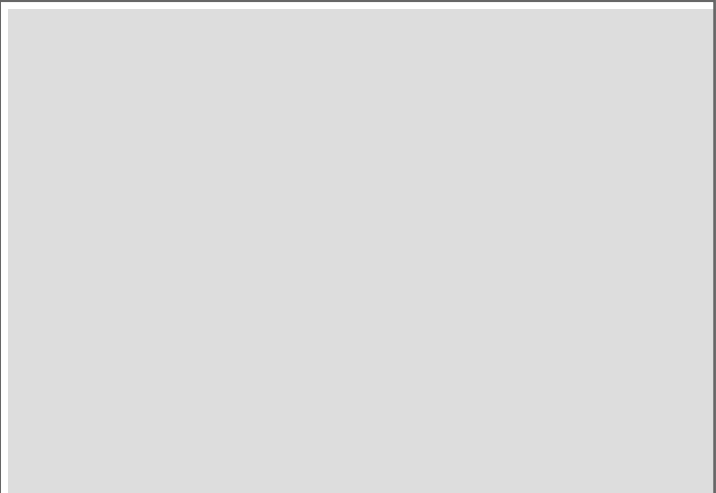
> Objektnummer: 312



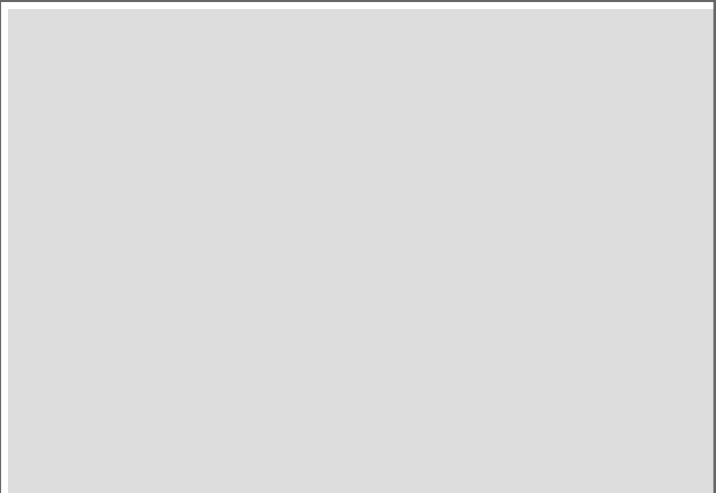
Perfekt abgeschirmt im Grünen



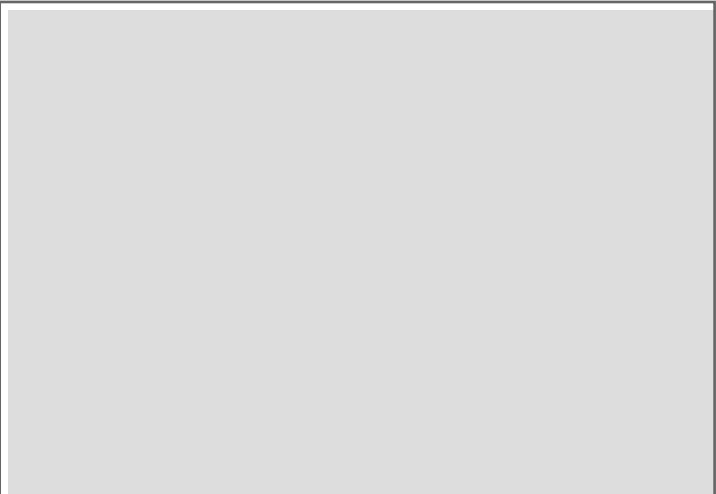
Garten am Haus



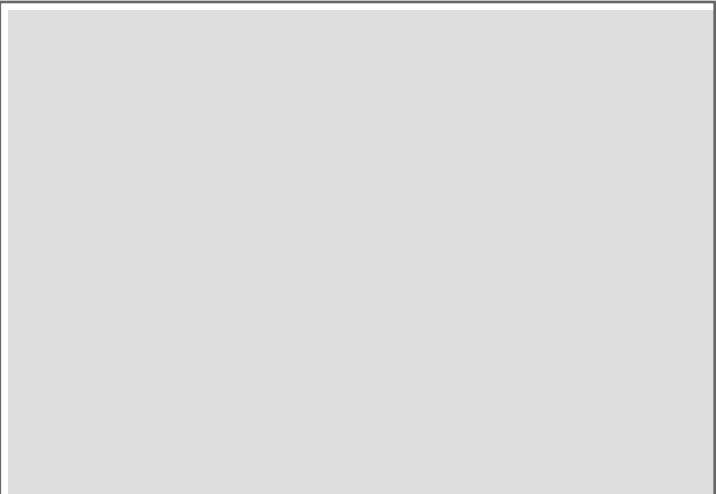
Garage mit Blick ins Bonuszimmer



Kleines Gartenparadies



Große Garage



Liebevoll angelegter Garten

Eckdaten

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

- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312

Wintergarten mit Terrasse

Garten im Sonnenschein

Einfamilienhaus in Erfurt Niedernissa

Obstbäume im Garten

Garten hinter dem Haus

Holzlager an der Giebelseite

Eckdaten

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

- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312

Giebelseite

Terrasse am Wintergarten

Vorgarten und Zufahrt im Sonnenlicht

Gemütliches Einfamilienhaus in Erfurt Niedernissa

Straßenseite EFH

Vorgarten schirmt perfekt vor Straße ab

Eckdaten

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

- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312

EFH zum Verkauf_Erfurt Niedernissa_

Energieskala

Erfurt Niedernissa - Einfamilienhaus im Grünen

Rudolstädter Straße 259 in 99099 Erfurt/ Niedernissa

Rudolstädter Straße in Erfurt Niedernissa

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Niedernissa
- > 5,5 Zimmer
- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312

Grundrisse EFH Niedernissa EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Niedernissa
- > 5,5 Zimmer
- > 132,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 312

Grundrisse EFH Niedernissa OG

> 132,66 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 312