

EXPOSİİ½

Reihenendhaus: EFH mit neuer Heizung + Garage +EBK

ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus
Adresse: 99092 Erfurt / Gottstedt
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 7
Wohnflİ½che (ca.): 139 mİ½
Nutzflİ½che (ca.): 55 mİ½
Grundstİ½cksflİ½che (ca.): 307 mİ½
Kaufpreis pro mİ½: 2.798,56 İ½
Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT
İ½ 389.000,-

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
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer
- > 139 m² Wohnfl²che
- > Objektnummer: 197

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	99092 Erfurt / Gottstedt, Im Fienstedter Felde 22
Baujahr	1996
Zimmerzahl	7
Wohnfl ² che (ca.)	139 m ²
Nutzfl ² che (ca.)	55 m ²
Grundst ² cksfl ² che (ca.)	307 m ²
Kaufpreis	389.000,- i ²
Kaufpreis pro m ²	2.798,56 i ²
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	3
Garage / Stellplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	122,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-11-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Ki ² che	Einbauki ² che
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas, Holz und Hackschnitzel

Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	Ende 2023 beziehbar
Provision für Ki ² ufer	2,975 % inkl. MwSt.

> Reihenendhaus
> Erfurt / Gottstedt
> 7 Zimmer

> 139 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 197

Objektbeschreibung:

Im ruhigen Stadtteil Gottstedt westlich des Zentrums befindet sich dieses 1996 erbaute und liebevoll gepflegte Reihenendhaus mit Garage und Außenstellplätzen. Das Gebäude wird gerade den aktuell gewünschten Heizungsstandards (Gebäudeenergiegesetz) noch vor Verkauf und inkl. des Angebotspreis angepasst! Für Juni/ Juli ist ein Austausch der aktuellen Gasheizung durch einen Brennwertkessel/ Gas mit Solartermie geplant. Der Energieausweis bezieht sich natürlich noch auf die bisherige Bestandsheizung.

Das Einfamilienhaus ist komplett unterkellert und überrascht dank ausgebautem Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von 139 m² und ausreichend Zimmern für Kinder, Gäste, Beruf und Hobbys. Der harmonisch angelegte Garten mit Blick ins Grüne überzeugt mit einer pflegeleichten Aufteilung und angenehmen Grünfläche. Ihr neues Zuhause kann von Ihnen gern noch vor den Weihnachtsfeiertagen im nächsten Jahr bezogen werden. Sie haben also ausreichend Zeit für Ihre Umzugsorganisation samt Kindergarten- und Schulplanung.

Neben Ess- und Wohnzimmer im Erdgeschoss gibt es im Haus noch 5 Schlafzimmer und zwei Bäder. Der Kamin im Wohnzimmer (bimsch Stufe 2, nach jetziger Rechtslage unbegrenzte Nutzungsdauer) sorgt zusätzlich zur Heizung für wohlige Wärme und der eigene Brunnen im Garten bietet eine weitere Sicherheit.

Das Einfamilienhaus wird neu für einen traumhaften Kaufpreis in Höhe von 389.000,00 EUR angeboten. Im diesem Preis inklusive sind sowohl der im Sommer neu eingebaute Brennwertkessel, die perfekt eingepasste, moderne Einbauküche mit Markeneinbaugeräten, der Kamin im Wohnzimmer (gemäß Vorgaben), der Brunnen im Garten als auch die Garage.

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

Ausstattung:

Im grünen Erfurter Stadtteil Gottstedt befindet sich dieses perfekte Familiendomizil, dass Sie ab Ende 2023 als Familie willkommen heißen wird!

Das Haus wirkt von außen gemütlich und traditionell und birgt im Inneren aber ausreichend Platz für die ganze Familie! Ein kleiner gepflegter Vorgarten befindet sich vor der Eingangsbereich, neben dem sich die Garage mit zwei hintereinander liegenden Außenstellplätzen perfekt anfügt. Eine kleine Diele empfängt Sie in Ihrem neuen Zuhause und führt

direkt in das heimelige Esszimmer. Zur Rechten liegt eine schön geschnittene Tageslichtküche mit moderner Einbauküche, die natürlich im Preis inbegriffen ist. Das zentral gelegene Treppenhaus ist mit seiner schönen Holzterrasse zeitlos gestaltet und befindet sich gegenüber dem modernisiertem Duschbad. Das große Wohnzimmer blickt mit großen Terrassentüren zum Garten und ist sowohl sonnig, als auch gemütlich, vor allem im Winter, wenn Sie Ihren Kamin anheizen. Die 2021 erneuerte Terrasse ist vor neugierigen Blicken geschützt und mit einer Markise ausgestattet. Der liebevoll angelegte Garten wird romantisch von Feldern begrenzt.

In der ersten Etage befinden sich klassisch ein großes und zwei kleine Schlafzimmer, sowie ebenfalls ein Tageslichtbad, diesmal mit Badewanne. Das ausgebaut Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer und eine Kammer. Die Wohntage sind mit verschiedenen geschmackvollen Fußbodenbelägen ausgestattet. Die Fenster wurden teilweise schon erneuert und sind zum großen Teil mit Rollläden ausgestattet.

Das Haus ist komplett unterkellert und es befinden sich in dieser Kelleretage ein großer Hauswirtschaftsraum, ein kleiner Lagerraum und ein ebenfalls großer Kellerraum mit viel Platz für Ihre Ideen. 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

> Reihenendhaus
> Erfurt / Gottstedt
> 7 Zimmer

> 139 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 197

einem der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Gottstedt ist ein westlich vom Stadtzentrum gelegenes Stadtviertel- nur eine Viertelstunde Fahrtzeit vom Erfurter Domplatz entfernt. Das gemischte Wohnviertel im Grünen überzeugt mit sehr guter Anbindung- Autobahn und Flughafen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Der Ortsteil ist ebenfalls gut mit dem Bus zu erreichen und ist ein beliebter Wohnort 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!

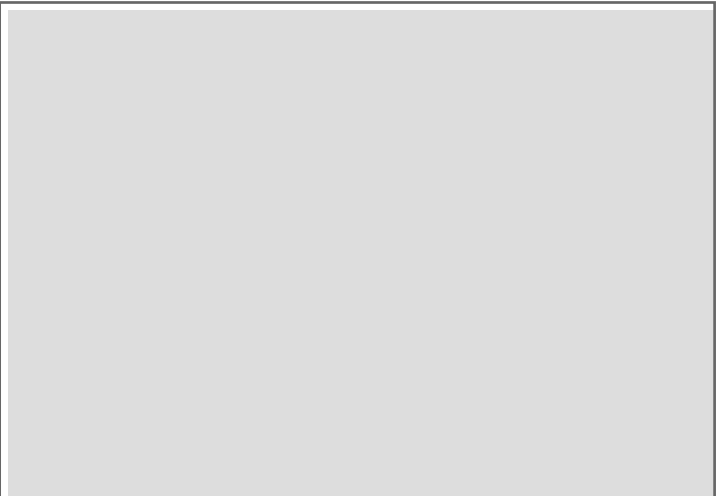
Objektbilder:



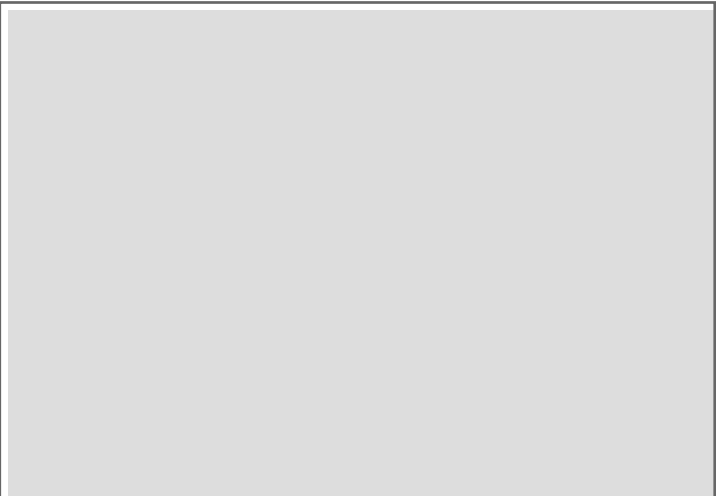
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

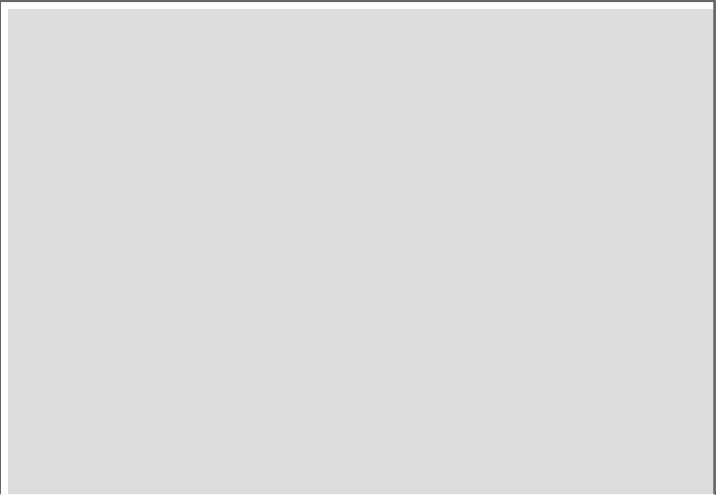
- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197



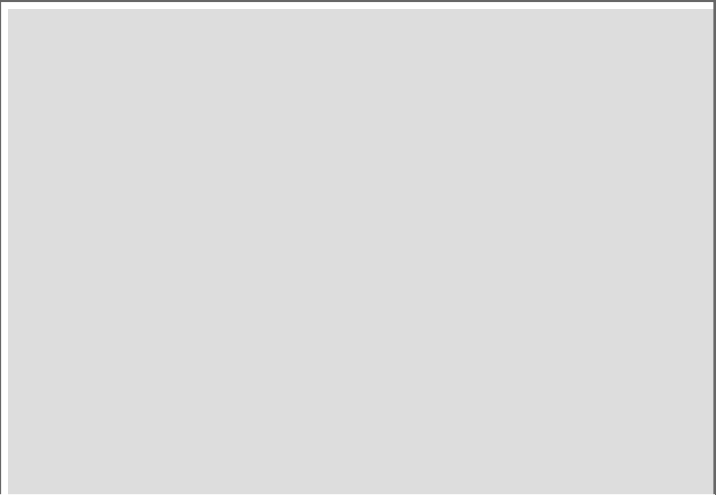
Gartenansicht des Hauses



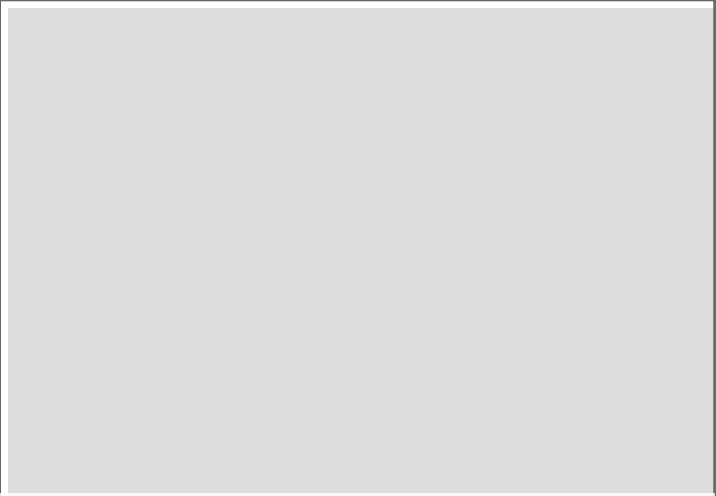
Hauseingang



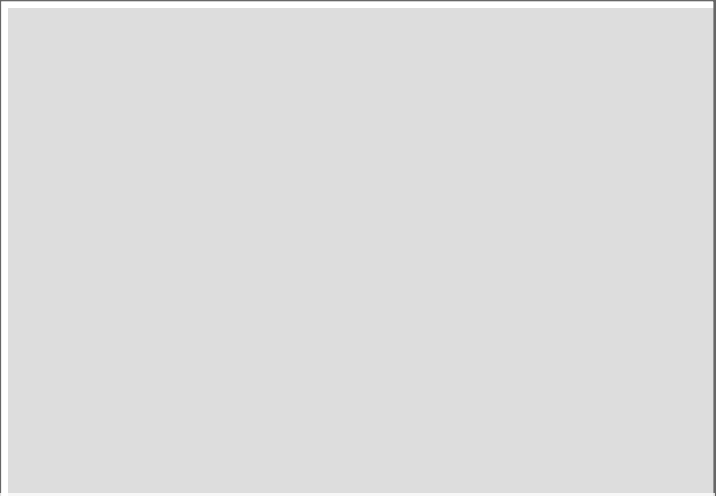
Uneinsehbarer Garten hinter dem Haus



Blick von der Küche in den Flur



Diele_

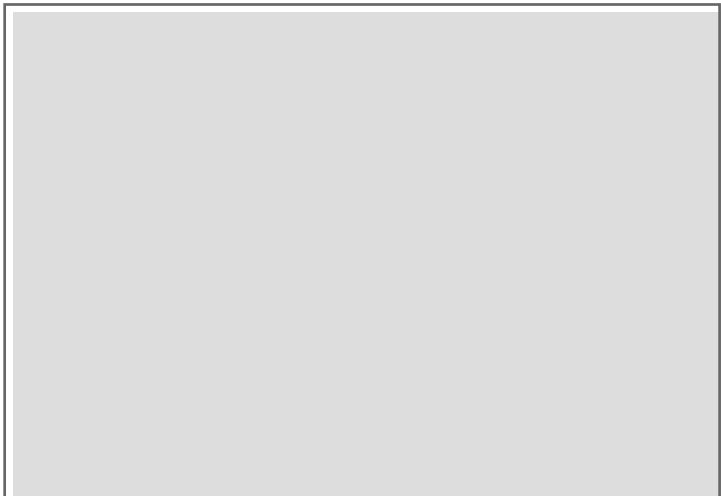


Tageslichtküche

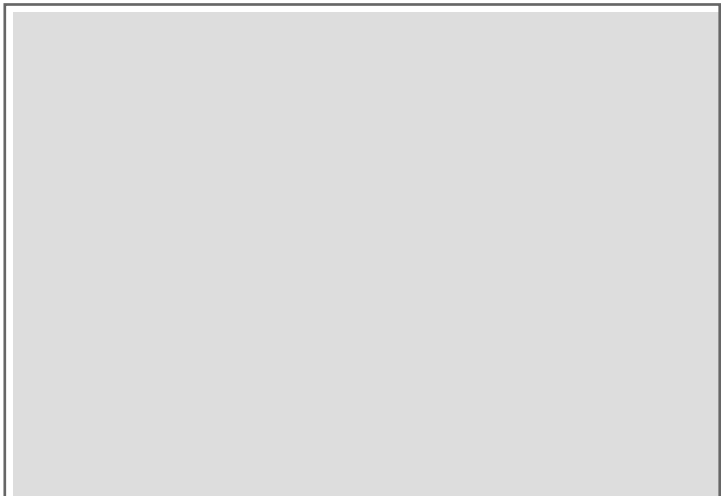
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

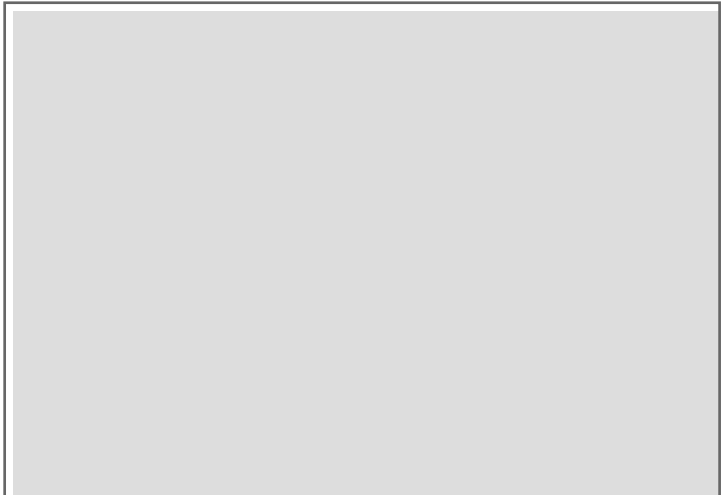
- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197



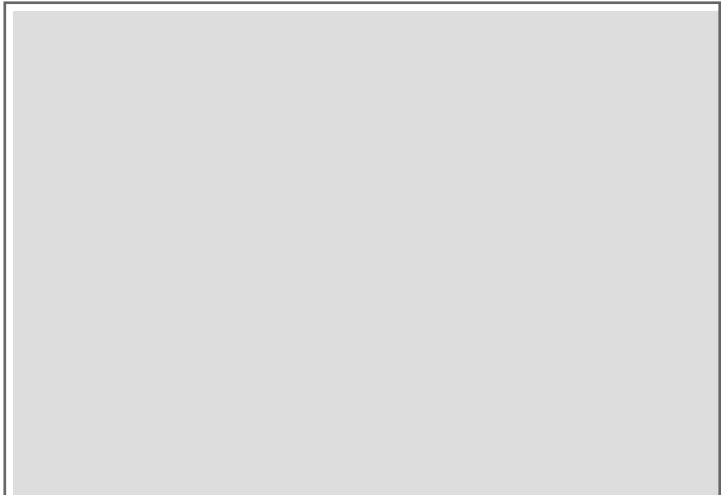
Moderne Einbauküche



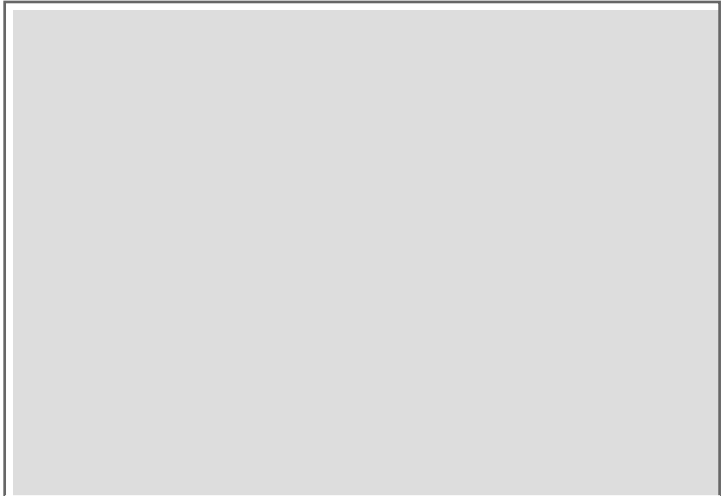
Blick vom Esszimmer ins Wohnzimmer



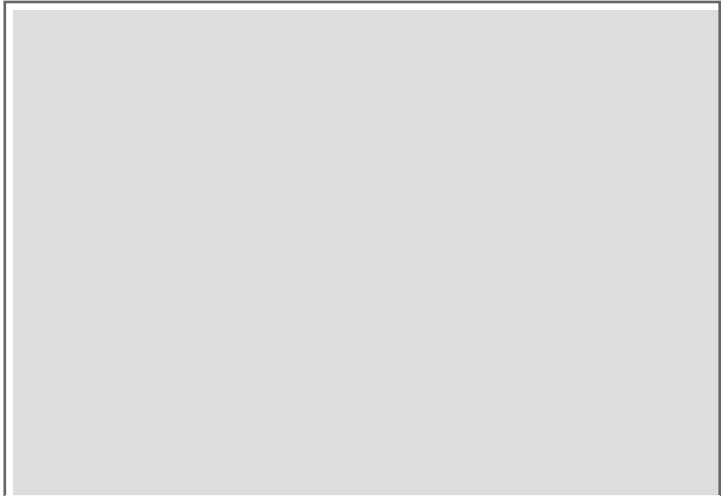
Esszimmer neben der Küche



Duschbad im EG



Blick vom Esszimmer ins Wohnzimmer

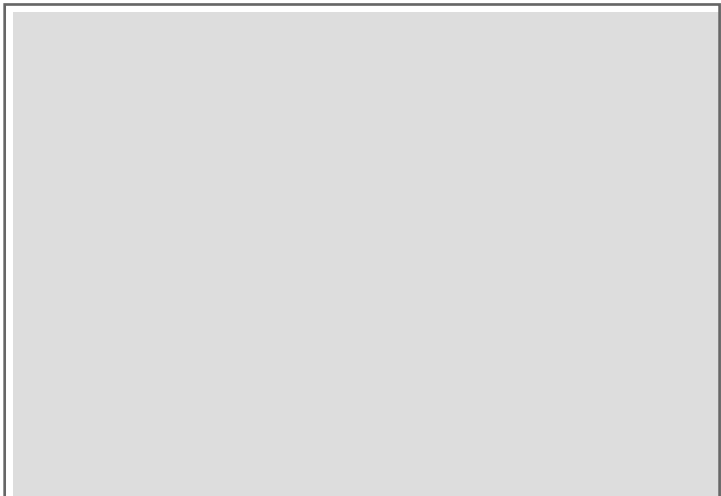


Wohnzimmer mit wohliger Kaminwärme

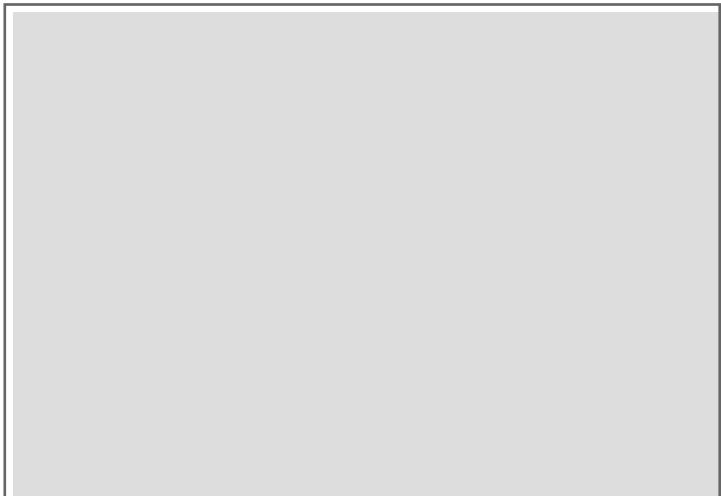
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

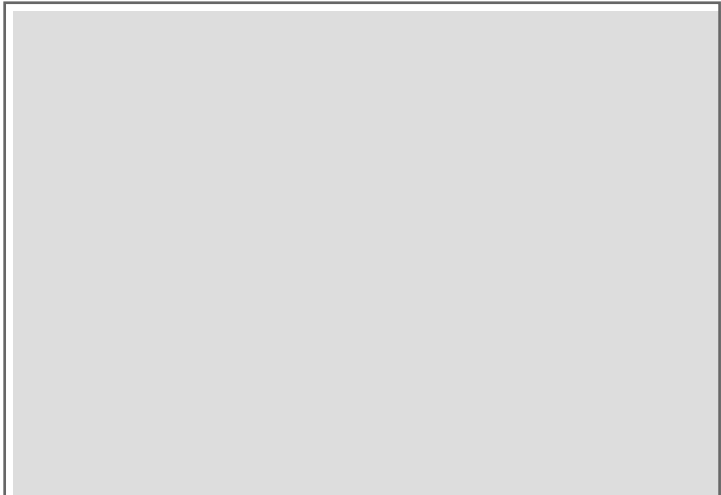
- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197



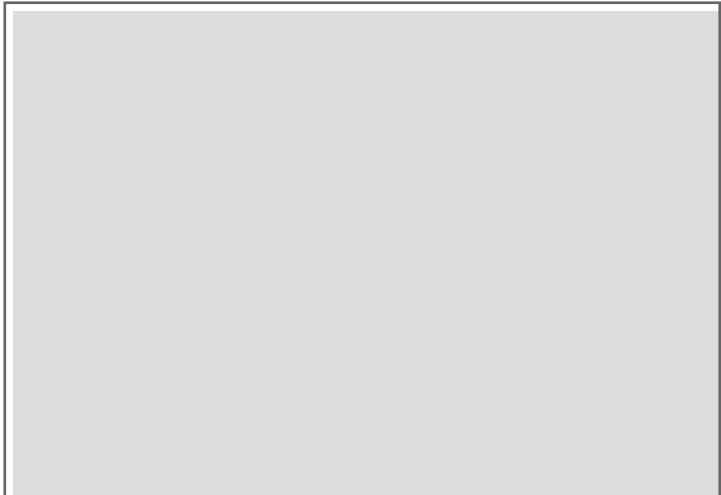
Wohnzimmer mit Kamin



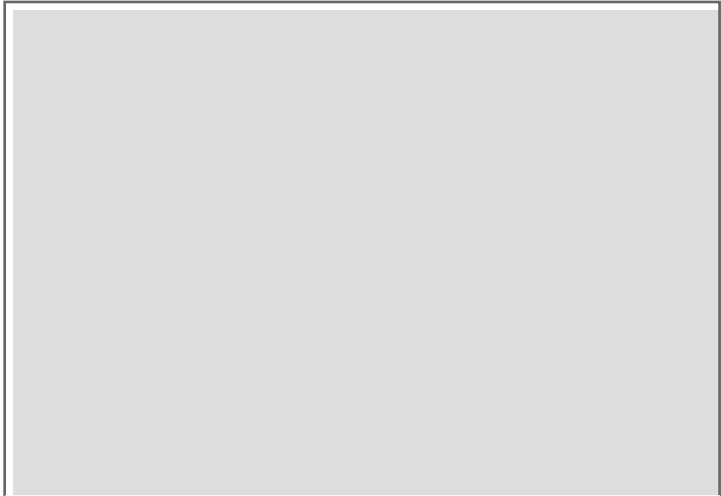
Blick auf die Terrasse



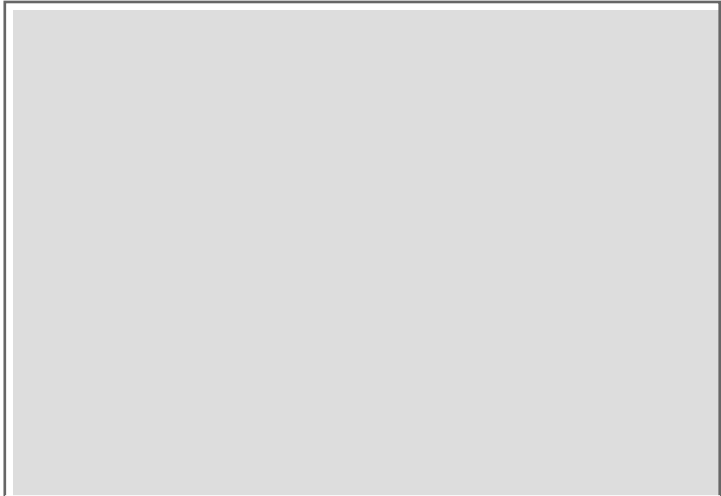
Blick aus dem Wohnzimmer in den Garten



Kleiner gemütlicher Wohlfühlgarten



Terrasse mit Markise

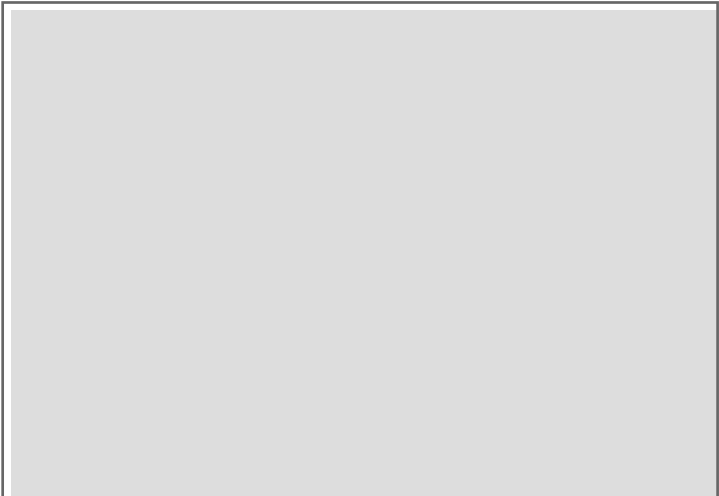


Terrasse im eigenen Gartenparadies

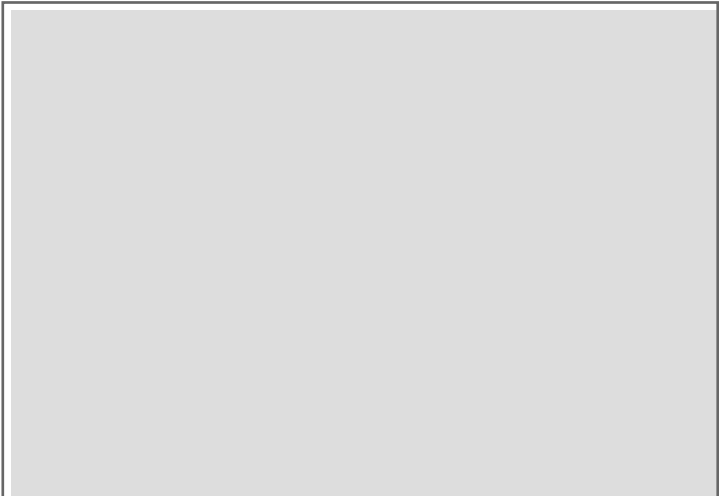
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

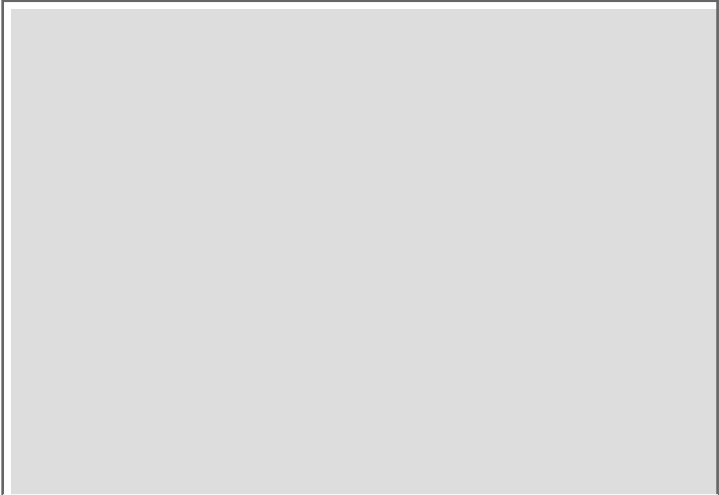
- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197



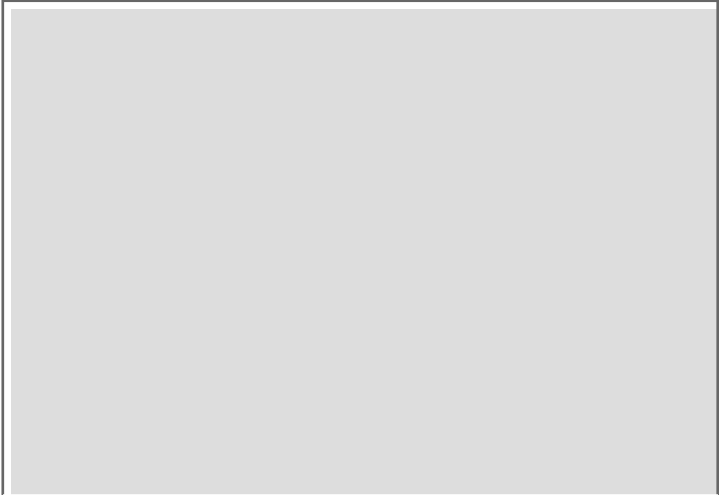
Blick aus dem Schlafzimmerfenster



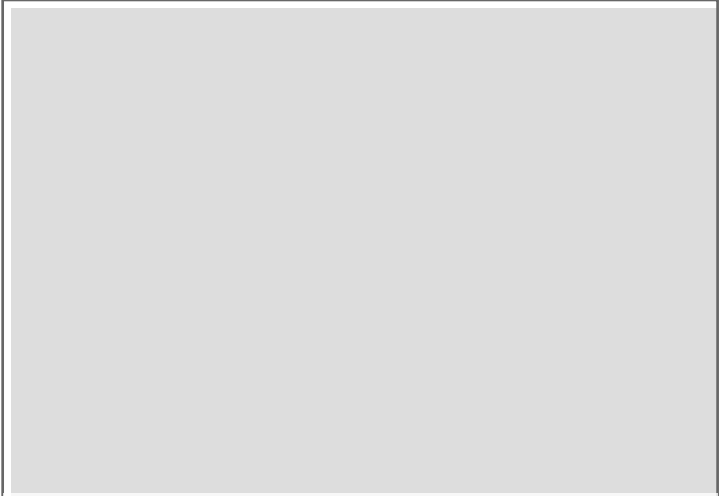
Großes Schlafzimmer



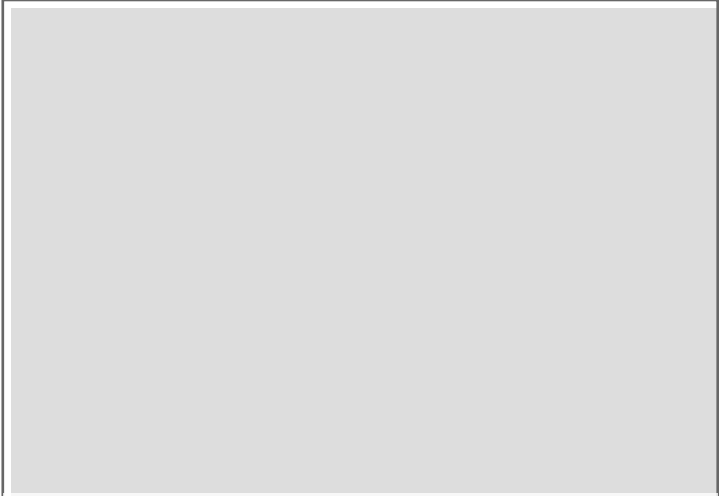
Zeitloses Treppendesign



Schlafzimmer zur Gartenseite



Moderne Holztreppe



Kleines Schlafzimmer im 1.OG

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197

Zweite Schlafzimmer zur Gartenseite

Treppenaufgang

Wannenbad im OG

2. Schlafzimmer im DG

Tageslichtbad mit Wanne

Holzgetäfeltes Schlafzimmer im DG

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197

Blick aus dem DG in den Garten

Gasheizung im Keller

Schlafzimmer im Dachgeschoss

Hauswirtschaftsraum im Keller

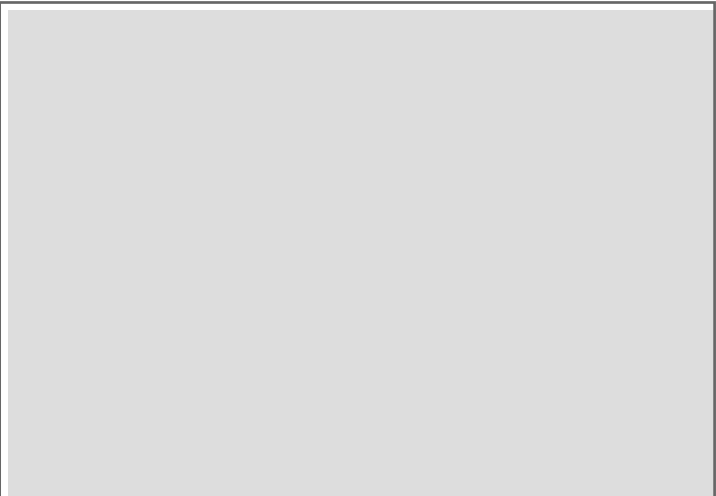
Treppenaufgang im Keller

Haus mit kleinem Gartentraum

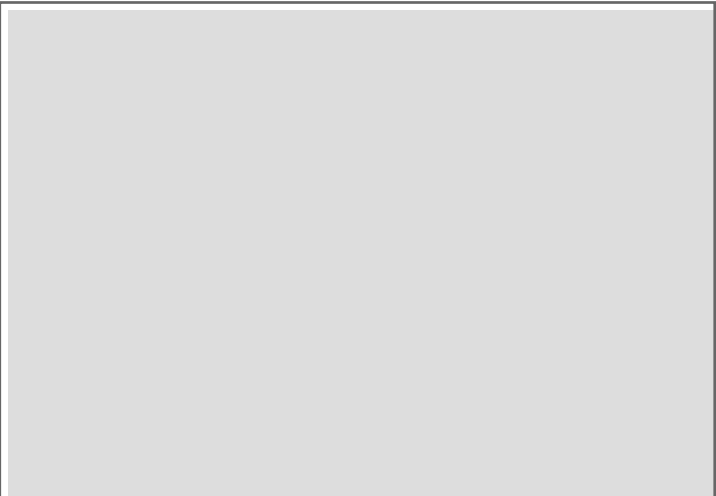
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

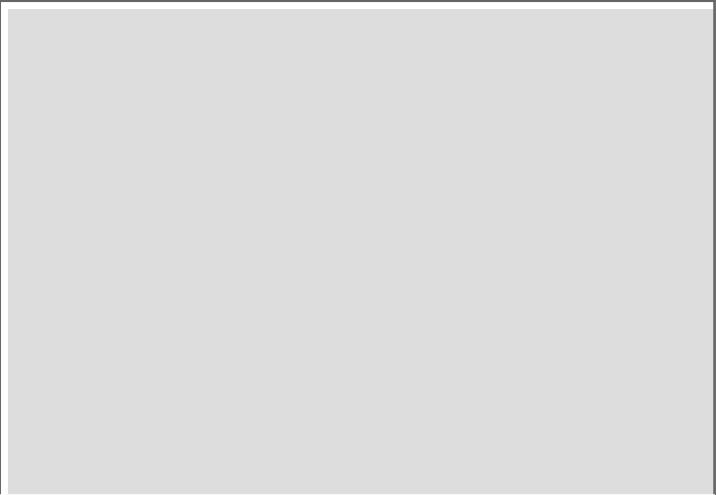
- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197



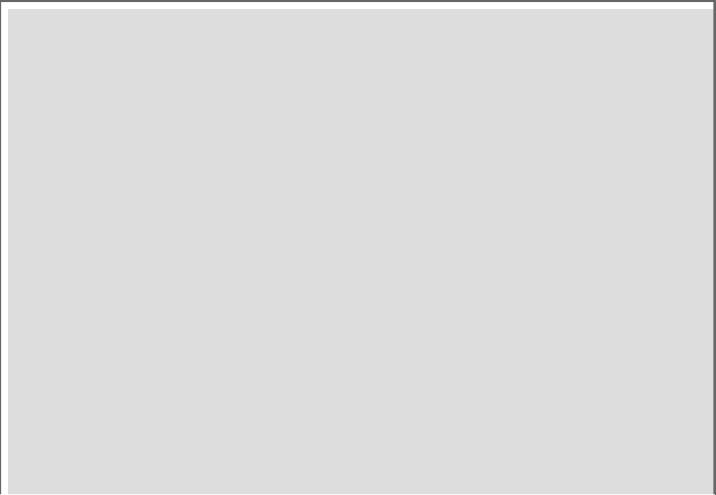
Gartenromantik



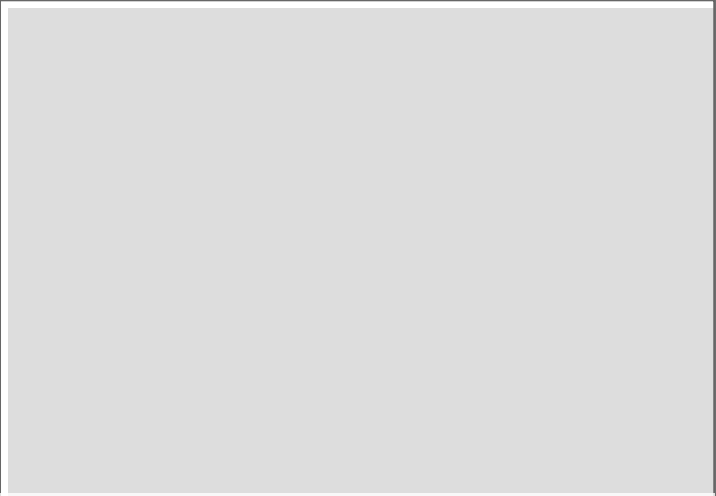
Kleine Gartenoase



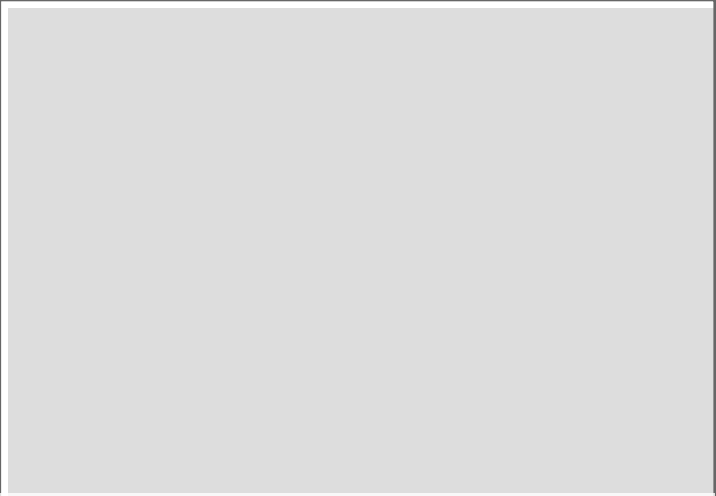
Wohnflächenterrasse im Garten



Liebevoll angelegter Garten



Terrasse am Wohnzimmer

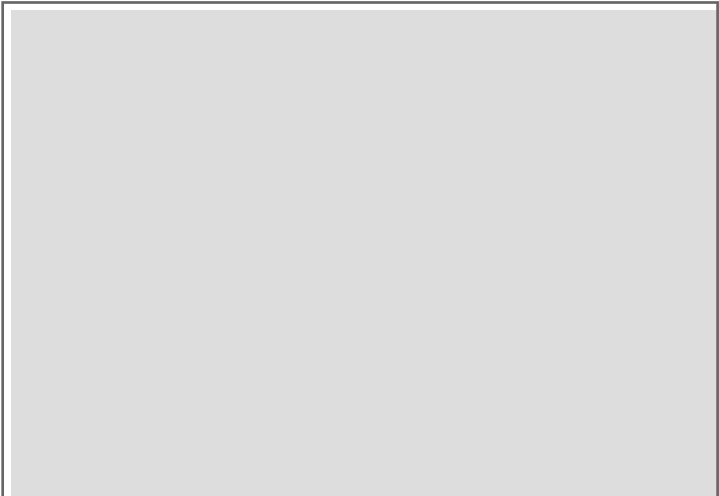


Garageneingang im Garten

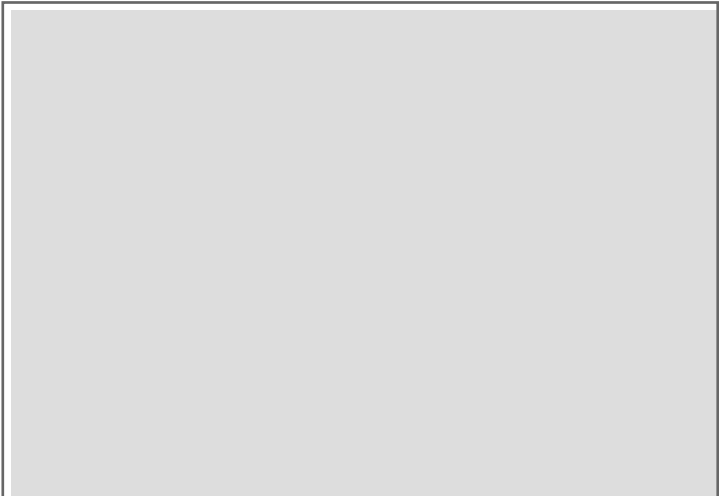
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

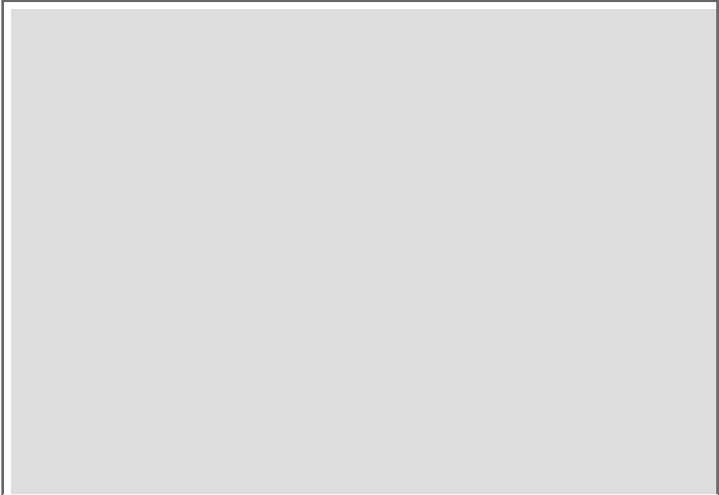
- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197



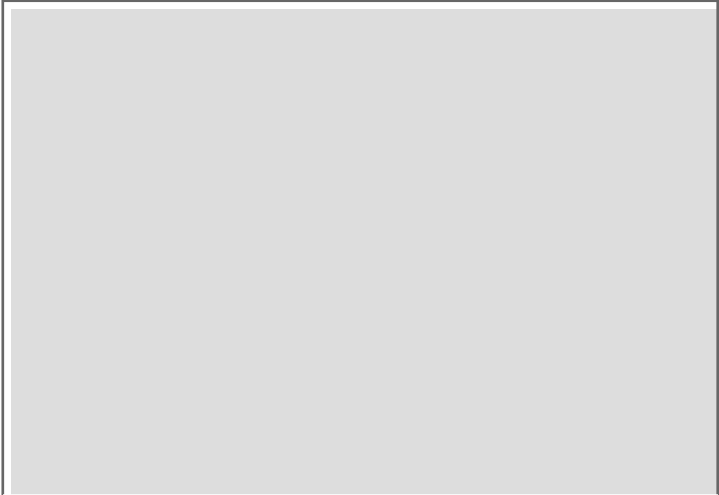
Garageninnenansicht



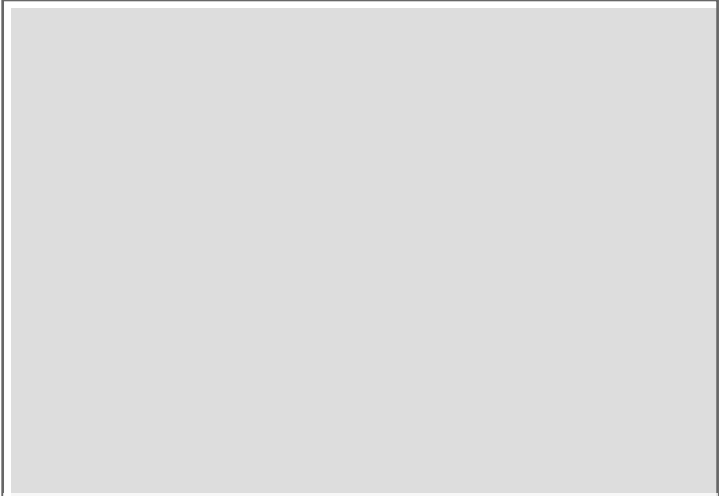
Felder hinter dem Garten



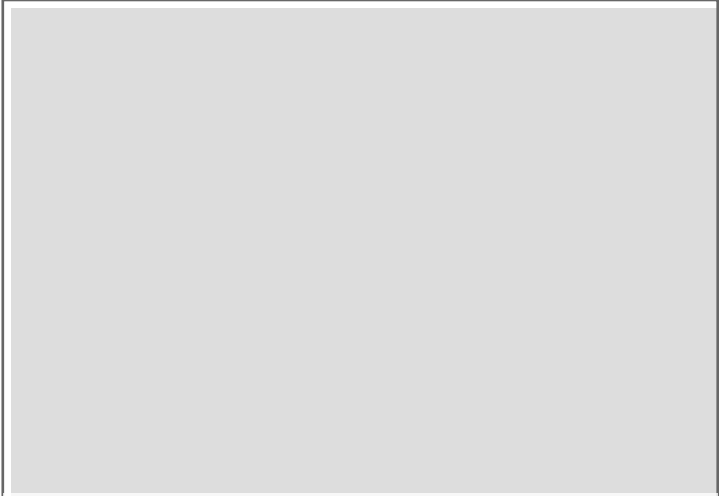
Hochbeete und Beerensträucher



Zentrumsnah und doch im Grünen



Wohnidylle in Erfurt Gottstedt



Liebevoll gepflegter Vorgarten

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197

Reihenendhaus in Erfurt Gottstedt

Gemütliches Wohngebiet Gottstedt

Eingangsbereich mit Garage und Stellplatz

Im Fienstedter Felde 22, 99192 Erfurt/ Gottstedt

Im Fienstedter Felde in Erfurt Gottstedt

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197



Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197



Grundriss 1. OG

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197



Grundriss Dachgeschoss

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Erfurt / Gottstedt
- > 7 Zimmer

- > 139 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 197



Grundriss Kellergeschoss

> 139 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 197

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

E-Mail: info@schelkmann.de

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: