

EXPOSİ½

Stilvoll modernisierte Wohnung mit Balkon im 1.OG
direkt am Nordpark

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99089 Erfurt
Baujahr: 1961
Zimmerzahl: 2,5
Wohnfl½che (ca.): 59,41 m½
Nutzfl½che (ca.): 5 m½
Nebenkosten (ca.): 178,- ½
Warmmiete (ca.): 726,- ½
Etage: 1

VERMIETET
½ 548,-

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

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2,5 Zimmer
- > 59,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 250

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99089 Erfurt, Am Studentenrasen 29
Baujahr	1961
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	59,41 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaltmiete	548,- €
Nebenkosten (ca.)	178,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	726,- €
Kaution	1.644,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	106 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 250

Objektbeschreibung:

Angeboten wird eine bezugsbereite, klassisch geschnittene 2,5 Raumwohnung mit Balkon im 1. OG eines gepflegten Wohnkomplexes - in ruhiger Wohnlage und perfekt direkt am Nordpark gelegen.

Gleich schräg gegenüber des Hauses befindet sich ein Parkeingang. Sie können also jeden Morgen direkt am Fluss spazieren gehen, mit den Kids den Sonnenuhrspielplatz nutzen oder die Gera zu Fuß über die Pappelstiegebrücke Richtung Nordbad, Klinikum & Uni überqueren. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und der Nahverkehr sind bequem fußläufig zu erreichen. Zahlreiche Parkmöglichkeiten stehen in dieser Anwohnerstraße für Sie bereit.

Das Gebäude wurde 1961 in Massivbauweise erbaut und ist nach Sanierung 1995/96 aktuell in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung wurde gerade noch einmal für Sie modernisiert, Badezimmer komplett neu ausgestattet, frisch geweißt und mit einem modernen Fußbodenbelag (Wohnbereich Laminat und Küche Designvinylboden) ausgestattet. Das Haus wird mit Fernwärme beheizt.

Die Wohnung wird für eine Kaltmiete in Höhe von 548,00 EUR angeboten. Hinzu kommen Nebenkosten inkl. Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 178,00 EUR. Das entspricht einer Warmmiete in Höhe von 726,00 EUR. Drei Monatskaltmieten sind als Kaution zu hinterlegen (1.644,00 EUR).

Natürlich werden von Ihnen als Mieter keinerlei Provisionszahlungen oder Bearbeitungsgebühren erhoben.

Ausstattung:

Sind Sie auf der Suche nach einer angenehm aufgeteilten Wohnung mit Balkon im 1. OG in ruhiger und grüner Wohngegend? Dann ist diese klassische Etagenwohnung direkt am Nordpark genau das Richtige für Sie! Nur wenige hundert Meter entfernt befindet sich das Flussufer der Gera und Sie können von hier aus bequem am Wasser bis in die Altstadt zur Krämerbrücke oder in die andere Richtung bis nach Gispersleben laufen oder mit dem Fahrrad fahren. Stellplätze sind zahlreich direkt vor der Tür vorhanden und Straßenbahnen fußläufig zu erreichen. Die Wohnung befindet sich sowohl in einer ruhigen Wohngegend, als auch umgeben von Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen & Krankenhaus, Apotheken und Restaurants.

Ein kleiner Flur empfängt Sie in Ihrem neuen Zuhause. Die gemütliche Tageslichtküche zur Linken ist traditionell eher klein bemessen, bietet aber genug Platz für eine hübsche Einbauküche. Gleich daneben befindet sich das komplett modernisierte Badezimmer mit Badewanne. Dieses wurde gerade für Sie mit großflächigen Fliesen und modernen Armaturen & Keramik ausgestattet. An der Stirnseite der Wohnung befindet sich das kleine "halbe" Zimmer, dass sich perfekt als Kinder/ Gäste/ Arbeitszimmer eignet. Zur Seite liegen das Wohnzimmer mit anschließendem Balkon

und das große Wohnzimmer. Die gesamte Wohnung wurde für Sie frisch geweißt und mit einem modernen Laminatboden ausgelegt (Küche strapazierfähig mit Designvinylboden).

Natürlich gehört auch ein Kellerraum zu dieser Wohnung und die Wäscheplätze im Gartenbereich können gern mit genutzt werden.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Website [schelkmann.life](https://www.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 Thüringenmetropole, wie so viele andere, nicht entziehen können!

Die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringens beherrscht 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 "Nördlichste Stadt Italiens" - das Leben pulsiert in allen Straßen und Hinterhöfen der Innenstadt und Straßencafés reißen sich an Biergärten. Im Winter treffen sich die Menschen allabendlich auf einen der schönsten und grünlächelnden Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Ilversgehofen liegt im Norden Erfurts und ist als "Bleichenviertel" bekannt ist. Die Bewohner des einstigen Arbeiterviertels benutzen diesen Namen jetzt mehr und mehr mit liebevollem Stolz. Das Viertel ist mit riesigen Schritten dabei, sich zu mausern. Moderne neue Bauten zogen neue Bewohner ins Viertel und die aus der Innenstadt vertriebene Szene hat sich hier etabliert. Ilversgehofen ist mit seinen Locations wie dem "Ilvers" oder "Frau Korte" ein junges Viertel, in dem sich aber auch prima alle anderen Generationen wohl fühlen. Die Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich, mehrere Bäder und Fitnesscenter sorgen für Bewegung und in der Innenstadt ist man dank Straßenbahn in wenigen Minuten.

Sonstiges:

Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

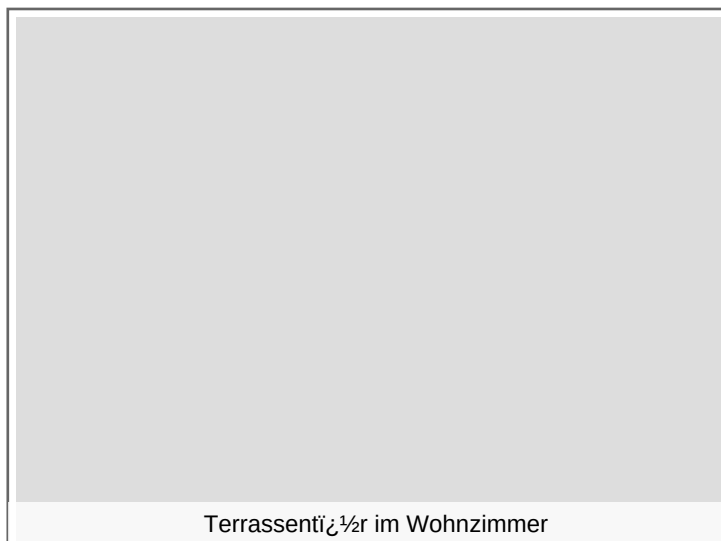
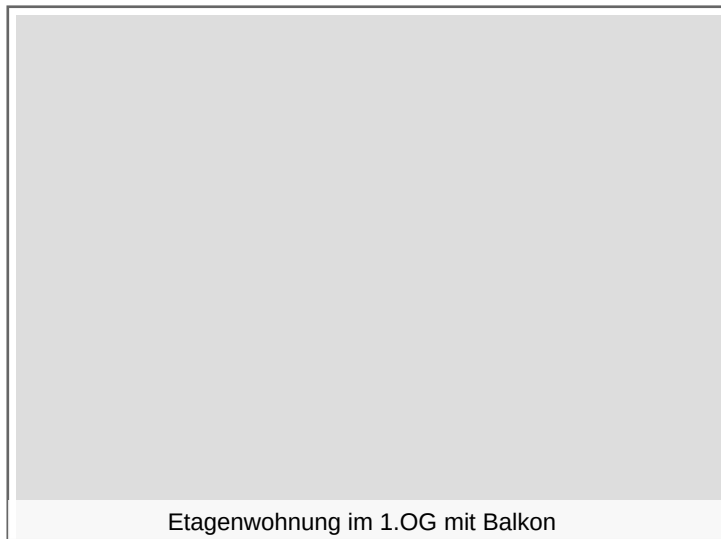
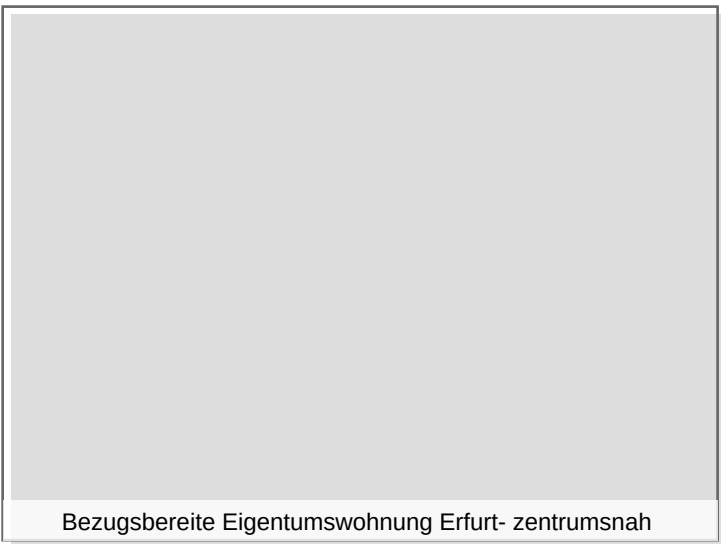
> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 250

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:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2,5 Zimmer

- > 59,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 250

Schlafzimmer

Schlafzimmerfenster

Küche_

Wohnzimmer

Küchenfenster

Renoviertes Badezimmer

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 250

Blick vom Bad zum Wohnzimmer

Eingangsbereich kleines Zimmer

Wohnungsflur

Gepflegte Balkonanlage zur Gartenseite

Kleines Zimmer

Balkon zur ruhigen Gartenseite

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2,5 Zimmer

- > 59,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 250

Blick aus dem Schlafzimmerfenster auch im Winter schön

Traditionelles Treppenhaus

Am Studentenrasen 29 in Erfurt

Gebäudekeller

Treppenhaus

Wäscheplatz hinter dem Haus

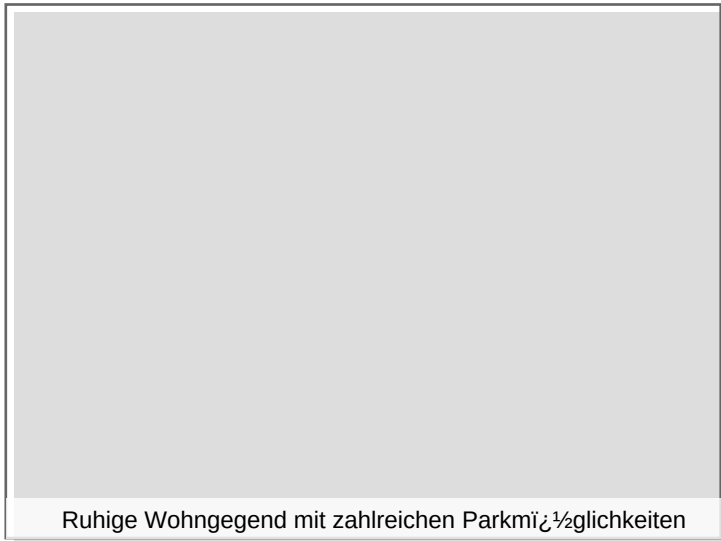
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2,5 Zimmer

- > 59,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 250



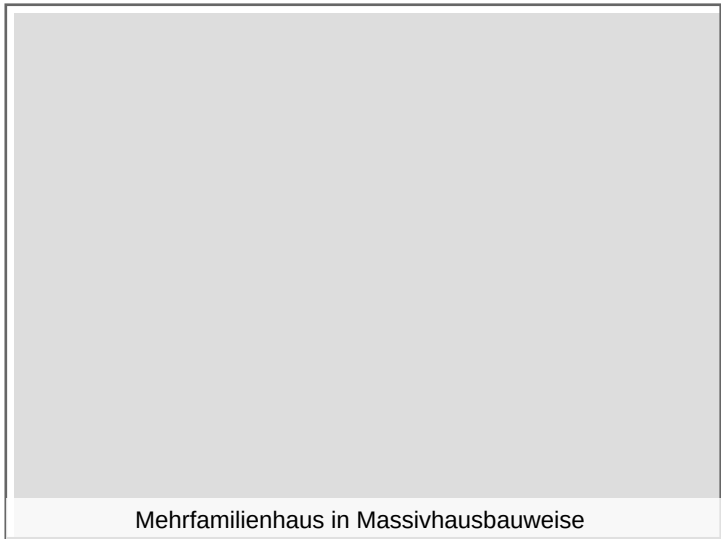
Wohnzimmer und Schlafzimmer zur Südseite



Ruhige Wohngegend mit zahlreichen Parkmöglichkeiten



Gepflegte Wohnumgebung



Mehrfamilienhaus in Massivhausbauweise



Etagenwohnung mit Südbalkon

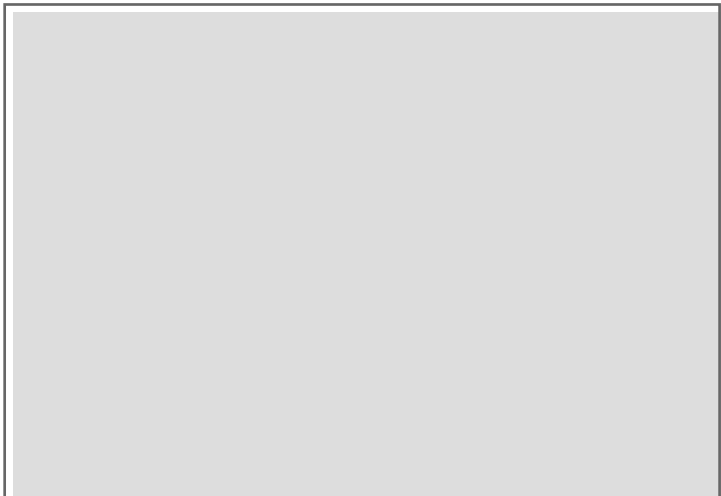


Eingang zum Nordpark mit Fußgängerbrücke

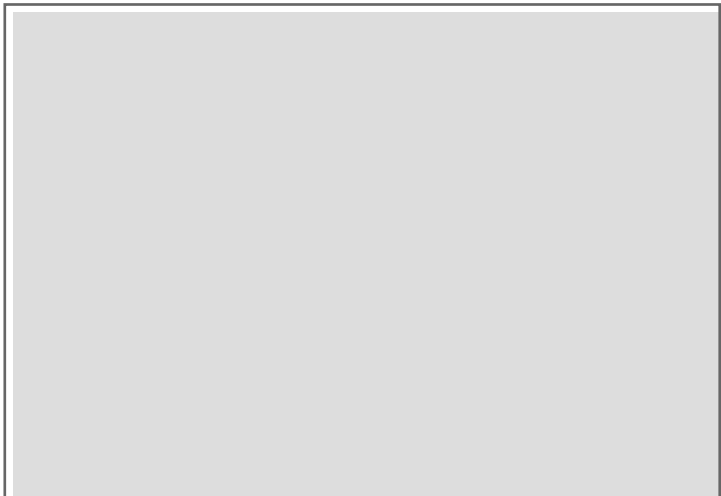
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2,5 Zimmer

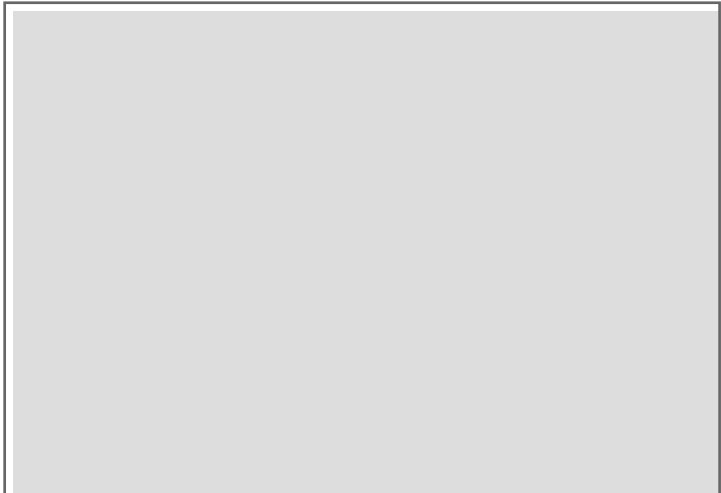
- > 59,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 250



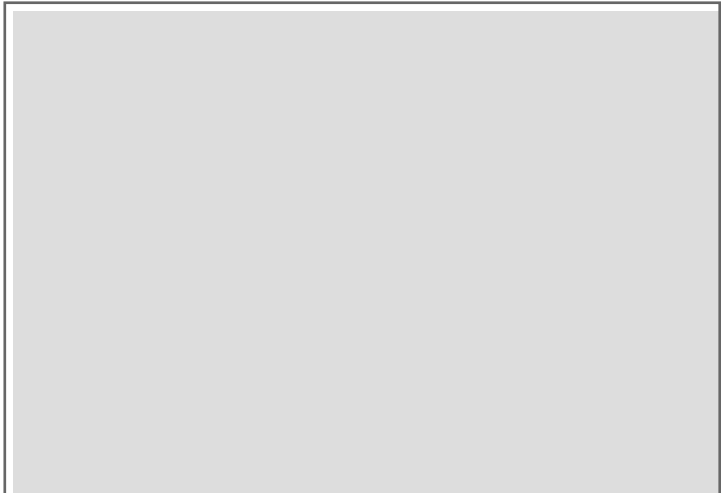
Ruhige Wohngegend direkt am Nordpark



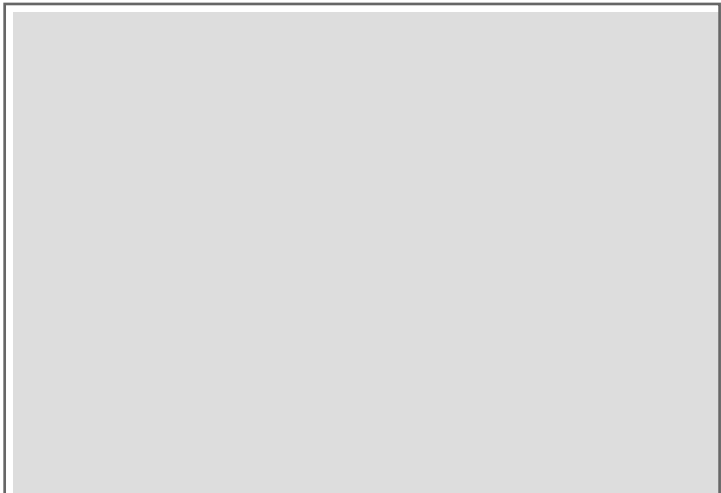
Fußgängerbrücke über die Gera



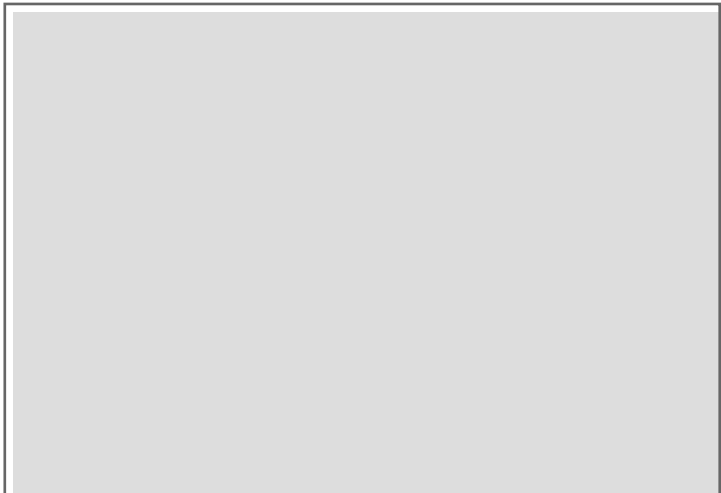
Blick vom Park zum Hauseingang



Haus noch vom Flußufer zu sehen



Blick zum Haus



Spielplatz am Parkeingang

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 250

Energieskala

Am Studentenrasen 29, 99089 Erfurt

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2,5 Zimmer

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 250

Grundrisse Wohnung mit Balkon Erfurt

> 59,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 250

> 2,5 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

Handelsregistereintrag: nicht vorhanden
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 283420598

Erlaubniserteilung nach § 34c der Gewerbeordnung durch:
Stadtverwaltung Erfurt, Bzgr. Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bzgr. Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Zuständige Aufsichtsbehörde inkl. Adresse:

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

Ihre Notizen: