

EXPOSİ½

Stilvoll modernisiertes Reihemittelhaus mit EBK & Photovoltaik in Mİ½nchenholzhausen

ECKDATEN

Objektart: Reihemittelhaus
Adresse: 99428 Grammetal
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 4,5
Wohnflİ½che (ca.): 116,61 mİ½
Nutzflİ½che (ca.): 15 mİ½
Grundstİ½cksflİ½che (ca.): 165 mİ½
Kaufpreis pro mİ½: 2.984,31 İ½
Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT
İ½ 348.000,-

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

- > Reihenmittelhaus
- > 116,61 m² Wohnfläche
- > Grammetal
- > Objektnummer: 243
- > 4,5 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	99428 Grammetal, Am Kirschgarten 79
Baujahr	1998
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	116,61 m ²
Nutzfläche (ca.)	15 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	165 m ²
Kaufpreis	348.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.984,31 €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	68,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-12-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2003
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3,50
Badezimmer	1
WC	1
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	Bezug Sommer 2024
Provision für Käufer	3 % des Kaufpreises inkl. MwSt.

> Reihenmittelhaus

> Grammetal

> 4,5 Zimmer

> 116,61 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 243

Objektbeschreibung:

Diesmal erwartet Sie ein liebevoll gestaltetes und technisch perfekt modernisiertes Reihenmittelhaus im, zu Erfurt nahe gelegenen, Mützenchenholzhausen, dass Sie gern im Sommer 2024 beziehen könnten! Das Haus überzeugt mit seiner geschmackvollen Gestaltung und Ausstattung! Auf ca. 117 m² Wohnfläche verteilen sich 4,5 Zimmer, ein Badezimmer, eine Küche mit hochwertiger Einbauküche, ein Gäste- WC, Flur und eine traumhafte neu errichtete Veranda. Außerdem bietet das Haus dank ausgebautem Spitzdach ein zusätzliches, nicht in der Wohnfläche eingerechnetes, Bonuszimmer- was will man mehr!

Das Gebäude wird neu für einen Kaufpreis in Höhe von 348.000,00 EUR angeboten. Im diesem Preis inklusive sind sowohl die perfekt eingepasste, moderne Einbauküche, der Fahrradschuppen im Vorgarten, die große, neu erbaute Veranda, die sich Ihrem Wohnzimmer perfekt anschließt und auch die Pergola & das Hochbeet im Garten. Und ebenfalls in diesem Preis enthalten ist die erst 2022 in Betrieb genommene Photovoltaikanlage mit 5,5 kWh Sonnenbatteriespeicher. Die mit Gas betriebene Niedertemperaturtherme wurde 2003 eingebaut. In diesem schönen Familiendomizil werden Sie sich sofort wie zu Hause fühlen!

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 Website [schelkmann.life](https://www.schelkmann.life)

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause empfängt Sie direkt von Erfurt, im jetzt zur Landgemeinde Grammetal gehörenden Ortsteil Mützenchenholzhausen. Hier befindet sich ein herrliches, überschaubares Neubaugebiet mit großen & kleinen Einfamilienhäusern.

Das zum Verkauf stehende Reihenmittelhaus ist nach zahllosen Modernisierungen auf dem neuesten Stand- sowohl technisch, als auch in der Ausstattung! Vor dem Haus befindet sich ein PKW- Stellplatz und ein Fahrradschuppen. Von einem kleinen Flur aus gelangen Sie direkt in das große Wohn- & Esszimmer mit rechter Hand angrenzender, offener Tageslichtküche mit moderner, im Preis natürlich begriffener, Einbauküche. Auf der anderen Flurseite befindet sich das Gäste- WC. Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist mit einem hochwertigen Laminatboden ausgelegt, bzw. die Küche ist gefliest. Zur Gartenseite führen zwei Terrassentüren auf Ihre große, gemütliche Veranda. Die mit Doppelverbundglas überdachte Holzterrasse (sibirische Lärche) ist das perfekte Sommerwohnzimmer für Sie & Ihre Lieben! Von hier aus gelangen Sie Ihren kleinen gepflegten Garten mit Pergola zur Rechten

und einem Hochbeet zur Linken. Die Terrassentüren sind, wie ein Großteil der Fenster mit Rollläden ausgestattet.

In der ersten Etage befindet sich ein großes Schlafzimmer zur Gartenseite, ein kleines (halbes) Gästezimmer und ein gemütliches Familienbad mit Badewanne und Fenster.

Im Dachgeschoss finden Sie ein perfekt als Büro geeignetes Zimmer zur Straßenseite vor, in dem sich gekonnt die Bosch- Niedertemperatur- Gastherme versteckt. Ein weiteres, großzügig geschnittenes Schlafzimmer bietet zwei weitere Überraschungen. Sicherlich sind Ihnen bereits die beidseitig montierten 22 Photovoltaik Module aufgefallen, die erst 2022 in Betrieb genommen wurden- hier im Atelier befindet sich ein 5,5 kWh Batteriespeicher, der Sie zusätzlich absichert. Natürlich ist die PV-Anlage ebenfalls im Kaufpreis inklusive. Eine Treppe führt außerdem zum ausgebauten Dachboden- hier findet sich ihr Bonuszimmer!

Lagebeschreibung:

Die 16 Ortschaften umfassende Landgemeinde Grammetal im Landkreis Weimarer Land liegt verkehrstechnisch perfekt angebunden zwischen Erfurt und Weimar und bietet ein ideales Wohnumfeld für alle, die einerseits im Zentrum Thüringens, aber auch gern ein bisschen ländlicher im Grünen wohnen möchten. Die große Landgemeinde bietet neben Kindergärten, Schulen, verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants auch grüne Gewerbegebiete, in denen sich so einige mittelständische Unternehmen angesiedelt haben und sichere Arbeitsplätze bieten. Natürlich ist die Gemeinde auch mit Bus oder Bahn erreichbar.

Der Ortsteil Mützenchenholzhausen grenzt direkt südlich an die Landeshauptstadt Erfurt und bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Das ursprüngliche Dorf wurde in den 90er Jahren durch ein kleines Neubaugebiet ergänzt, dass sich perfekt einfügt hat. Der Ort ist ein sicheres Zuhause für Familien- umgeben von einem kleinen Waldgebiet im Norden bis hin zur Talsperre Vieselbach und Feldern im Süden wohnt es sich hier ruhig und angenehm. Ein Kindergarten, ein Spielplatz und ein Sportplatz befinden sich direkt vor Ort und es stehen in der Nähe mehrere Reiterhöfe zur Auswahl. Wenn Sie mit Ihren Lieben in der Sauna entspannen möchten, dann haben Sie die Wahl zwischen dem Peltobad im nahe gelegenen Sohnstedt und dem mehr Privatsphäre bietenden Ankerplatz im ebenso nahen Erfurt Hochstedt.

Mützenchenholzhausen ist der einzige Ort (behaupten zumindest die Mützenchenholzhausener), der die Tradition des Grasekäsewagens aufrecht erhält. Am 3. Tag nach der Sommersonnenwende, am Johannistag zieht der Grasekäsewag (von den Kindern & Jugendlichen aus den 1. bis 12. Klasse, Laub und Blumen gebaut) mit seinem Gefolge durch den gesamten Ort, bevor er in den Vieselbach gestürzt wird.

Sonstiges:

Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen

> Reihenmittelhaus

> Grammetal

> 4,5 Zimmer

> 116,61 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 243

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:



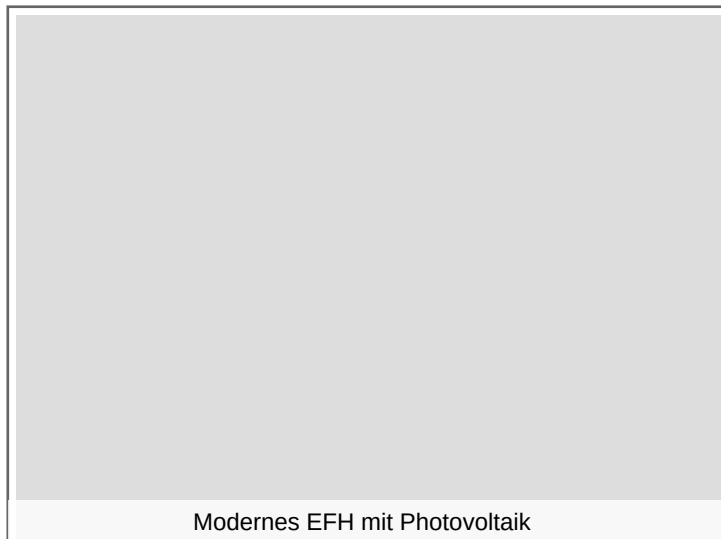
Sommerwohnzimmer im Garten



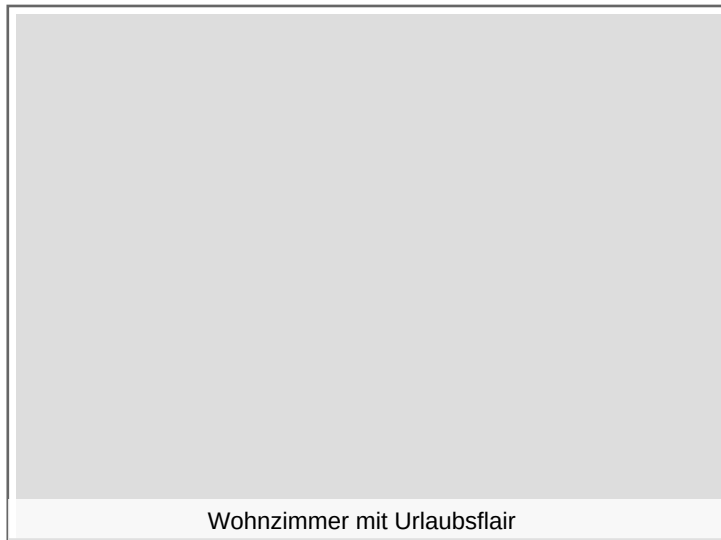
Wohnzimmer mit Terrassentüren



Gartenansicht des Hauses



Modernes EFH mit Photovoltaik



Wohnzimmer mit Urlaubsflair

Eckdaten

> Reihenmittelhaus

> Grammetal

> 4,5 Zimmer

> 116,61 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 243

Essbereich im Wohnzimmer

überdachte Terrasse am Wohnzimmer

Terrassentüren im Wohnzimmer

Aufgang zum Garten

Veranda mit Sonnensegeln

Garten hinter dem Haus

Eckdaten

> Reihenmittelhaus

> Grammetal

> 4,5 Zimmer

> 116,61 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 243

Pergola im Garten

Wohnen im Garten- gemütliche Veranda_

Hinterer Garten mit Hochbeet und Pergola

Blick vom Wohnzimmer in die Küche

Photovoltaik zu beiden Dachseiten

Halboffene Küche

Eckdaten

> Reihenmittelhaus

> Grammetal

> 4,5 Zimmer

> 116,61 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 243

Tageslichtküche

Gäste-WC

Moderne Einbauküche

Eingangsbereich

Eingangsbereich mit Küche und Treppe

Eingangstür

Eckdaten

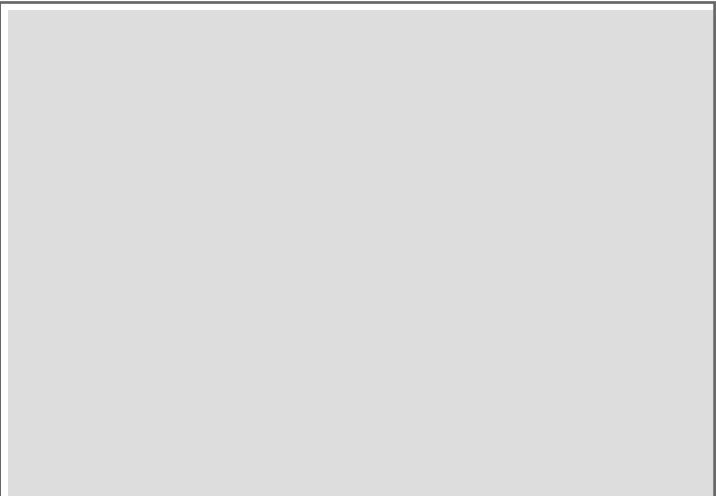
> Reihenmittelhaus

> Grammetal

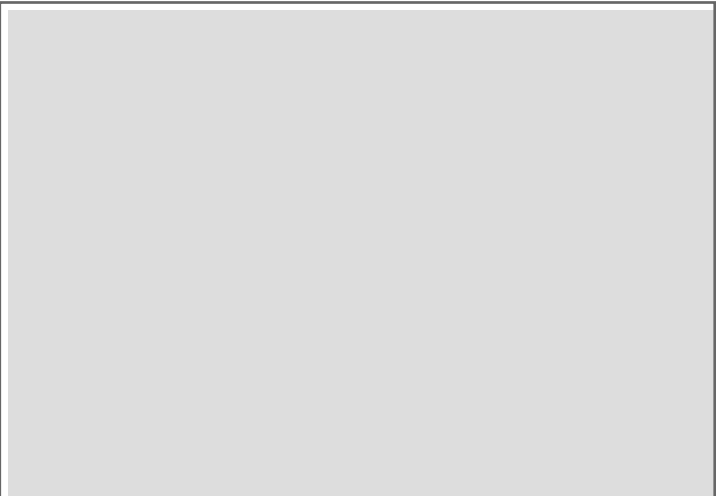
> 4,5 Zimmer

> 116,61 m² Wohnfläche

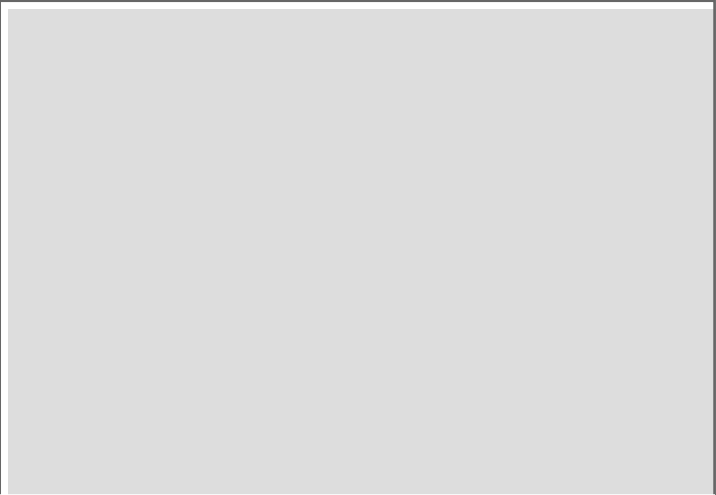
> Objektnummer: 243



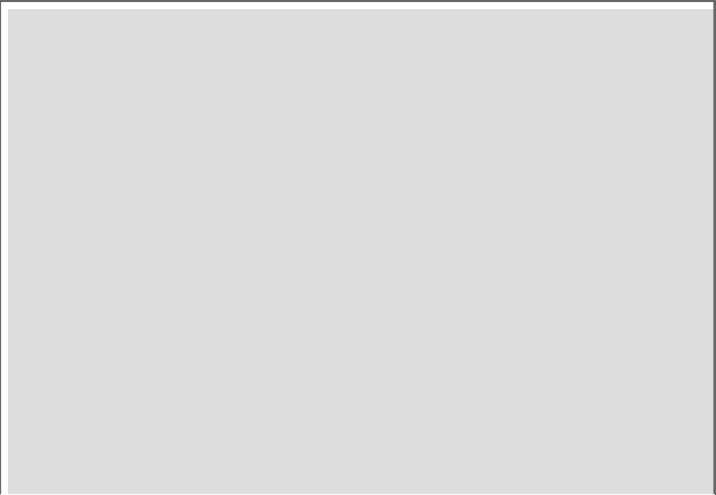
Treppenaufgang im Wohnzimmer



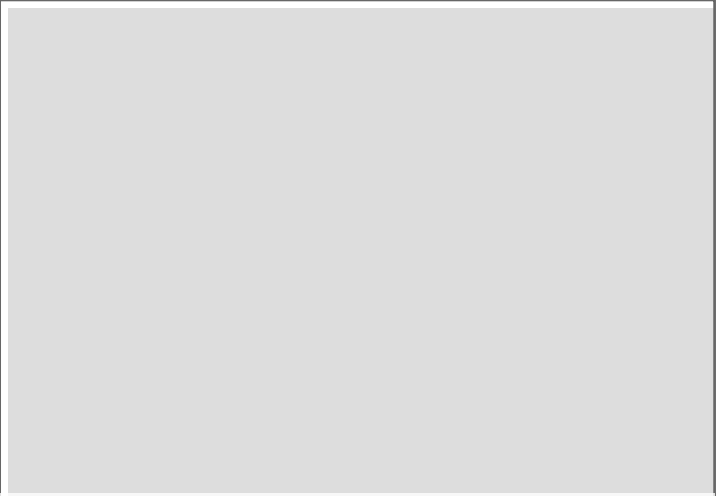
Großes Schlafzimmer im 1.OG



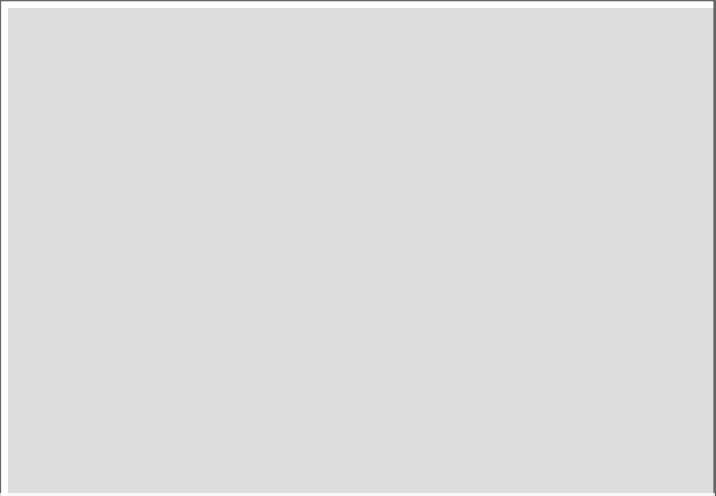
Blick von der Treppe ins Wohnzimmer



Blick auf das Terrassendach



Moderne Holztreppe



Großes Schlafzimmer mit Holzdecke

Eckdaten

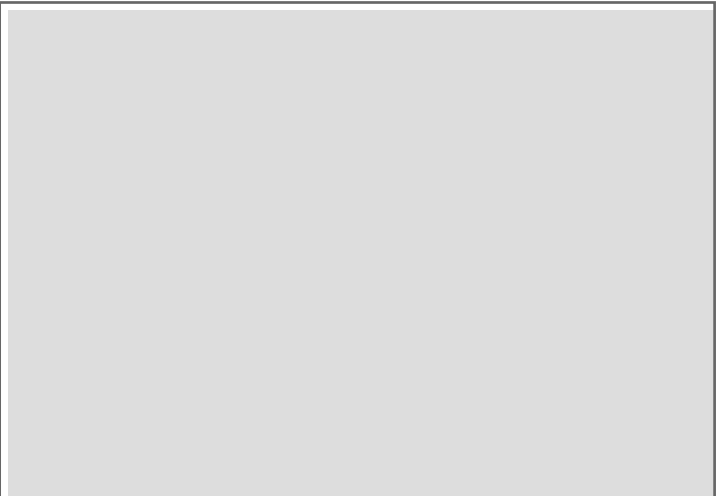
> Reihenmittelhaus

> Grammetal

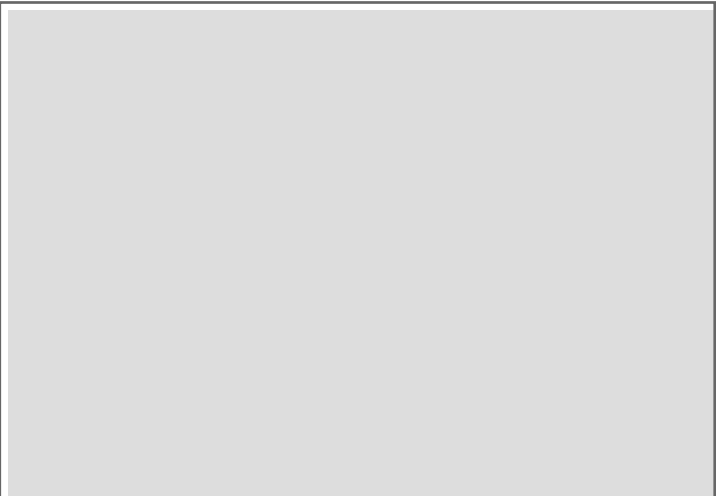
> 4,5 Zimmer

> 116,61 m² Wohnfläche

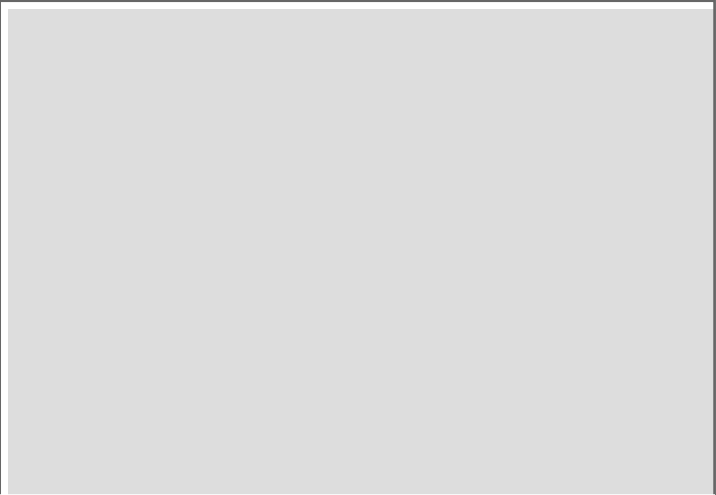
> Objektnummer: 243



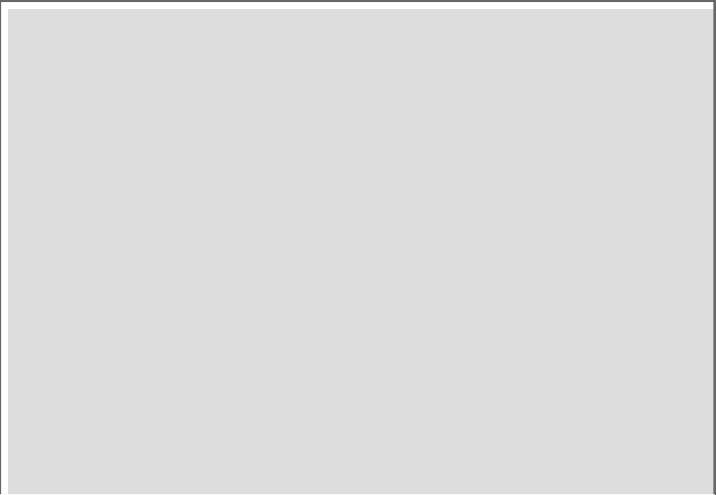
Wohnzimmer



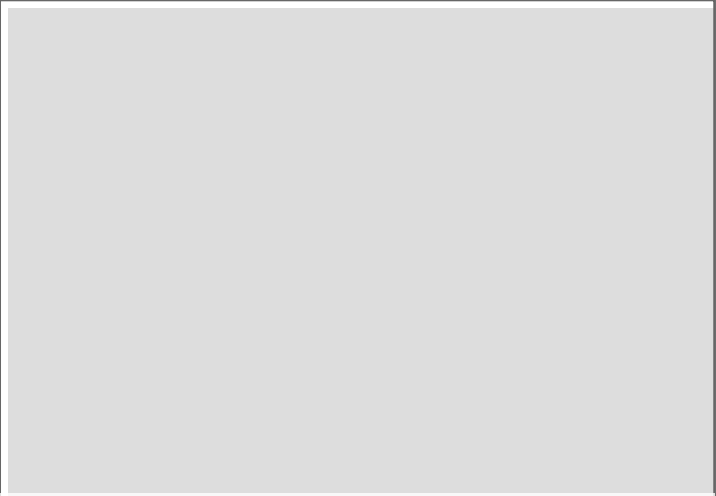
Eingang Badezimmer



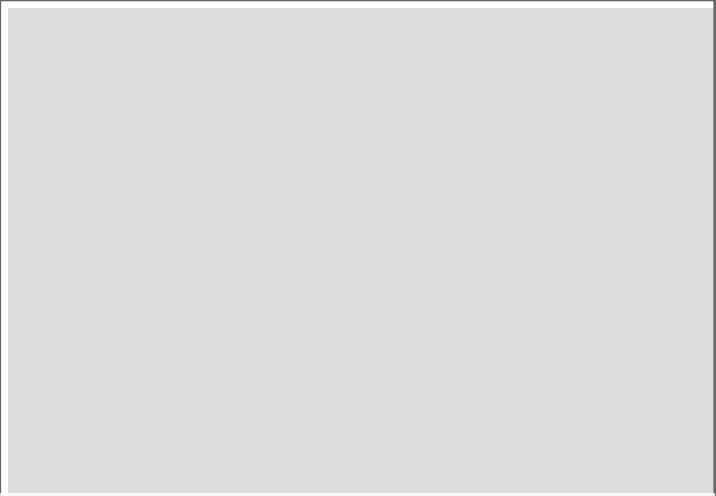
Wohnzimmer mit Blick zum großen Schlafzimmer



Familienbad im 1.OG



Tageslichtbad mit Badewanne



Treppenaufgang

Eckdaten

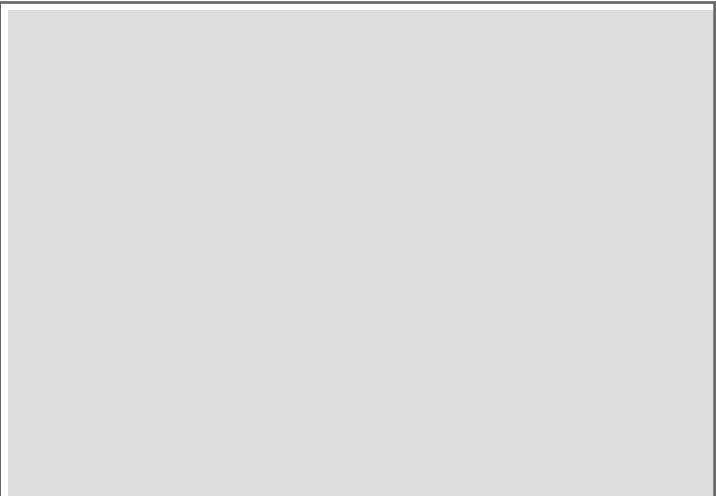
> Reihenmittelhaus

> Grammetal

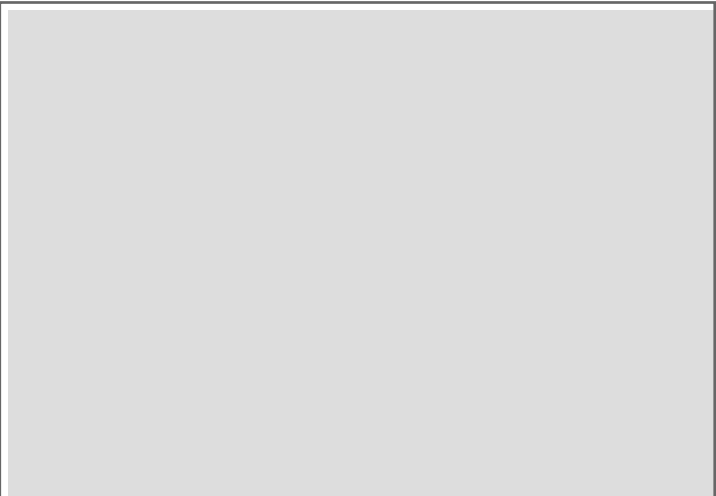
> 4,5 Zimmer

> 116,61 m² Wohnfläche

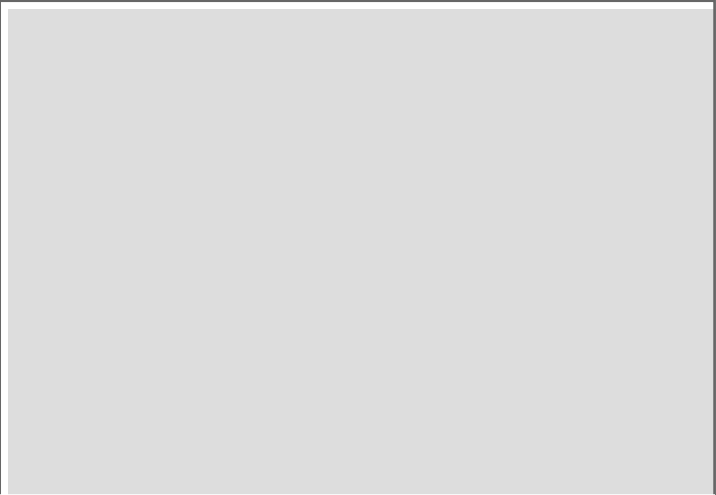
> Objektnummer: 243



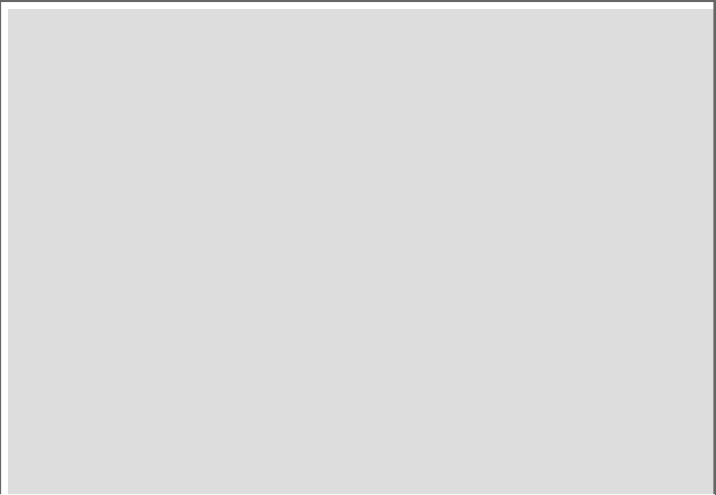
Büro im DG



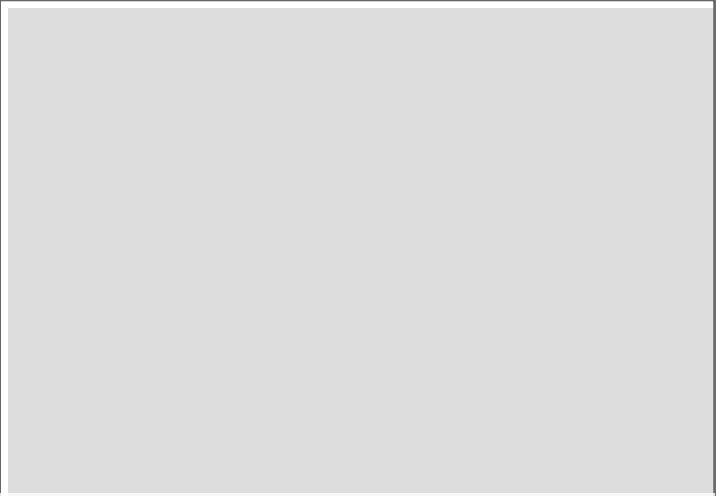
Atelierraum im DG



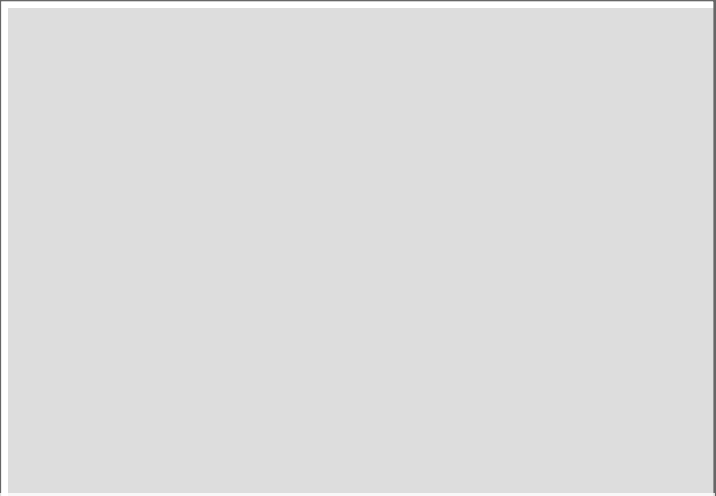
Büro mit versteckter Heizung



Eingang Atelierraum



Blick aus dem Büro



Blick vom Atelier in den Garten

Eckdaten

> Reihennittelhaus

> 116,61 m² Wohnfläche

> Grammetal

> Objektnummer: 243

> 4,5 Zimmer

sonnenBatterie Stromspeicher

Ausgebauter Spitzboden

Treppe zum ausgebauten Spitzdach

Modernes Reihenhaus in Grammetal

Schlafzimmer im Spitzboden

Fahrradschuppen und M²lltonnenstellplatz

Eckdaten

> Reihenmittelhaus

> 116,61 m² Wohnfläche

> Grammetal

> Objektnummer: 243

> 4,5 Zimmer

Einfahrt und Fahrradschuppen

Reihenmittelhaus mit Photovoltaikanlage

Fassade Reihenhaus

Reihenmittelhaus

Modernes Reihenmittelhaus

Reihenhaus in schöner Wohngegend

Eckdaten

> Reihenmittelhaus

> 116,61 m² Wohnfläche

> Grammetal

> Objektnummer: 243

> 4,5 Zimmer

Am Kirchgarten in Grammetal- Mühlentchenholzhäusen

Energieskala

Am Kirchgarten 79, 99428 Grammetal OT Mühlentchenholzhäusen

Eckdaten

> Reihenmittelhaus

> 116,61 m² Wohnfläche

> Grammetal

> Objektnummer: 243

> 4,5 Zimmer



Grundriss EG

Eckdaten

> Reihenmittelhaus

> 116,61 m² Wohnfläche

> Grammetal

> Objektnummer: 243

> 4,5 Zimmer



Grundriss OG

Eckdaten

> Reihenmittelhaus

> 116,61 m² Wohnfläche

> Grammetal

> Objektnummer: 243

> 4,5 Zimmer



Grundriss DG

Eckdaten

> Reihenmittelhaus

> 116,61 m² Wohnfläche

> Grammetal

> Objektnummer: 243

> 4,5 Zimmer



Grundriss 2.DG

> 116,61 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 243

> 4,5 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

Handelsregister-Eintrag: 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: