

## EXPOSİ½

Sympathisch vermietete 3,5 Raumwohnung mit Balkon und 2 Stellpl½tzen

### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung  
Adresse: 99092 Erfurt/ Gottstedt  
Baujahr: 1995  
Zimmerzahl: 3,5  
Wohnfl½che (ca.): 87,29 m½  
Nutzfl½che (ca.): 5 m½  
Kaufpreis pro m½: 1.924,62 ½  
Hausgeld (ca.): 343,75 ½  
Anzahl Etagen: 3

**VERKAUFT**  
½ 168.000,-

### 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

- > Dachgeschosswohnung
- > Erfurt/ Gottstedt
- > 3,5 Zimmer
- > 87,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 165

## Objekteckdaten:

|                                           |                                                  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Objektart                                 | Dachgeschosswohnung                              |
| Adresse                                   | 99092 Erfurt/ Gottstedt, Im Frienstedter Felde 1 |
| Baujahr                                   | 1995                                             |
| Zimmerzahl                                | 3,5                                              |
| Wohnfläche (ca.)                          | 87,29 m <sup>2</sup>                             |
| Nutzfläche (ca.)                          | 5 m <sup>2</sup>                                 |
| Kaufpreis                                 | 168.000,- €                                      |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup>              | 1.924,62 €                                       |
| Hausgeld (ca.)                            | 343,75 €                                         |
| Anzahl Etagen                             | 3                                                |
| Balkon                                    | ja                                               |
| Anzahl Garage / Stellplatz                | 2.00                                             |
| Sonstiges                                 | Anzahl 2                                         |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis                                |
| Wesentlicher Energieträger                | GAS                                              |
| Energieverbrauchskennwert                 | 98,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)                  |
| Energieausweis gültig bis                 | 2028-05-24                                       |
| Energieausweis Jahrgang                   | ab dem 1.5.2014                                  |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja                                               |
| Energieausweis Werteklasse                | C                                                |
| Energieausweis Baujahr                    | 1995                                             |
| Unterkellert                              | ja                                               |
| Objekt ist vermietet                      | ja                                               |
| Schlafzimmer                              | 2                                                |
| Badezimmer                                | 1                                                |
| Küche                                     | Einbauküche                                      |
| Heizung                                   | Zentralheizung                                   |
| Befuerung                                 | Gas                                              |
| Wasch- / Trockenraum                      | ja                                               |
| Haustiere                                 | ja                                               |
| Kabel / Sat-TV                            | ja                                               |
| Mieteinnahmen p.a. (SOLL)                 | 6.210,- €                                        |
| Zustand                                   | gepflegt                                         |
| bezugsfrei ab                             | Zeitnaher Erwerb                                 |
| Provision für Käufer                      | 2,975 % inkl. MwSt                               |

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt/ Gottstedt

> 3,5 Zimmer

> 87,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 165

## Objektbeschreibung:

Neu im Angebot haben wir für Sie eine sympathisch vermietete Eigentumswohnung in der Thüringer Landeshauptstadt: die große, angenehm geschnittene 3,5 Zimmer-Familienwohnung mit großem Balkon befindet sich im Dachgeschoss (= 2.OG) eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger und grüner Wohngegend.

Das 1995 erbaute Mehrfamilienhaus ist sehr gepflegt und befindet sich verkehrstechnisch günstig im Stadtteil Gottstedt, nur eine Viertelstunde Fahrtzeit vom Erfurter Domplatz entfernt. Der Stadtteil ist auch mit dem Nahverkehr sehr gut zu erreichen (Bus + StB) und ein Fahrradweg Richtung Innenstadt führt direkt am Haus vorbei.

Der Kaufpreis beträgt: 168.000,00 EUR und versteht sich inkl. der beiden Außenstellplätze und der hochwertigen und perfekt eingepassten Einbauküche.

Das entspricht einem Quadratmeterkaufpreis in Höhe von: 1.924,62 EUR/m<sup>2</sup>

In Absprache mit den Mietern wurde die Miete zum 01.01.2022 auf 517,50 EUR im Monat erhöht.

Die ab 2022 aktuelle Jahreskaltmiete beträgt somit 6.210,00 EUR. Zum Schutz der Mieter wurde auf Innenaufnahmen grünteils verzichtet.

Das Hausgeld für diese Wohnung beträgt 343,75 EUR im Monat und enthält neben den umlagefähigen Kosten in Höhe von 233,23 EUR auch eine Zahlung ins Rücklagenkonto für z.Z. 64,45 EUR.

Eine Nachweis- und Vermittlungsprovision von 2,975 % (inkl. MwSt.) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

## Ausstattung:

Die 87,29 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten in familienfreundlicher Umgebung.

Ihre Wohnung ist klassisch aufgeteilt und empfängt Sie mit einem zentralen Wohnungsflur, von dem zu beiden Seiten die Schlafzimmer abzweigen und der im 31,25 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Esszimmer mündet. Die bodentiefen Terrassentüren sorgen für ein sonniges Wohlfühlambiente und führen auf den großen Balkon, mit schönem Blick über den alten Ortskern. Terrassentüren und Fenster in der Wohnung sind mit Rollläden ausgestattet.

Die beiden großen Schlafzimmer liegen nebeneinander und blicken zur Südseite. Auf der gegenüberliegenden Seite des Flures befindet sich die kleine gemütliche Tageslichtküche mit einer hochwertigen und perfekt eingepassten Einbauküche. Das Tageslichtbad gleich daneben ist sowohl

mit Dusche als auch mit Badewanne ausgestattet und zeitlos hell gefliest.

Auch das kleine Zimmer wird zurzeit als Schlafzimmer genutzt. Die gesamte Wohnung ist mit einem flauschigen Teppichbodenbelag ausgelegt. Zur Wohnung gehören zwei PKW- Stellplätze und ein eigener Kellerraum. Im Keller können aber ebenfalls ein großer Wertscherraum und der Fahrradkeller 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 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 einem der schönsten und grünen Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Gottstedt ist ein westlich vom Stadtzentrum gelegenes Stadtviertel- nur eine Viertelstunde Fahrtzeit vom Erfurter Domplatz entfernt. Das gemütliche 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.

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt/ Gottstedt

> 3,5 Zimmer

> 87,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 165

\*\*\*\*\*

Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhänge oder sonstige graphische Darstellungen aus diesem Exposi- 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

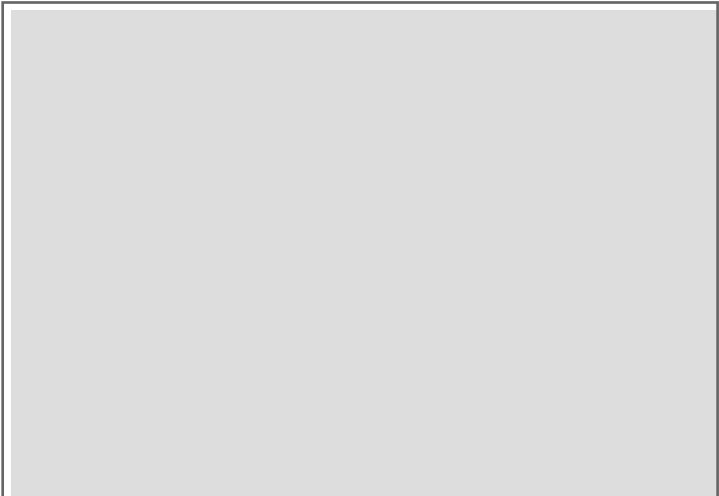
> Dachgeschosswohnung

> 87,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche

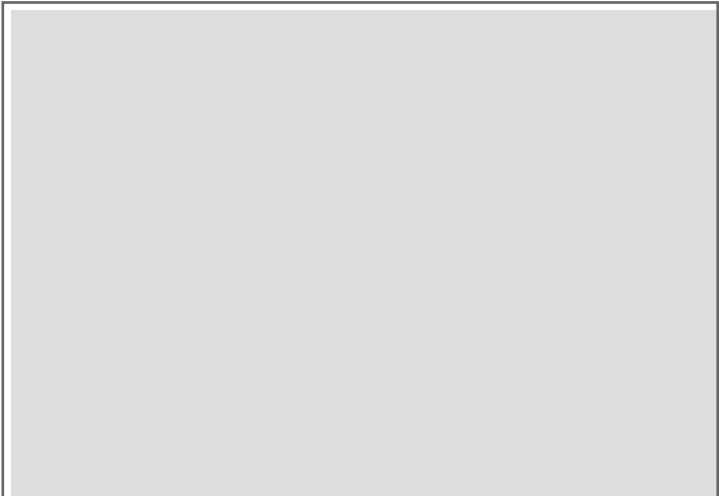
> Erfurt/ Gottstedt

> Objektnummer: 165

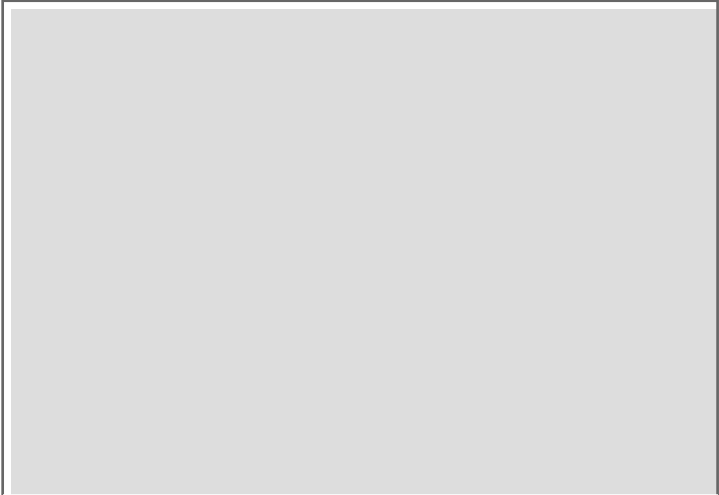
> 3,5 Zimmer



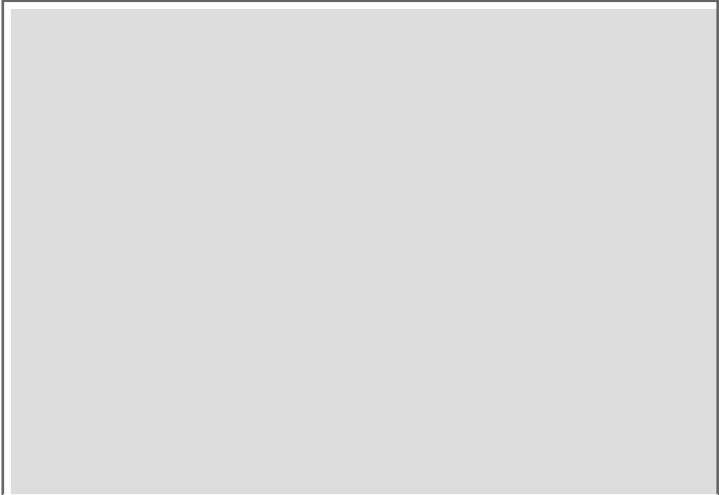
Treppenaufgang zur Etage



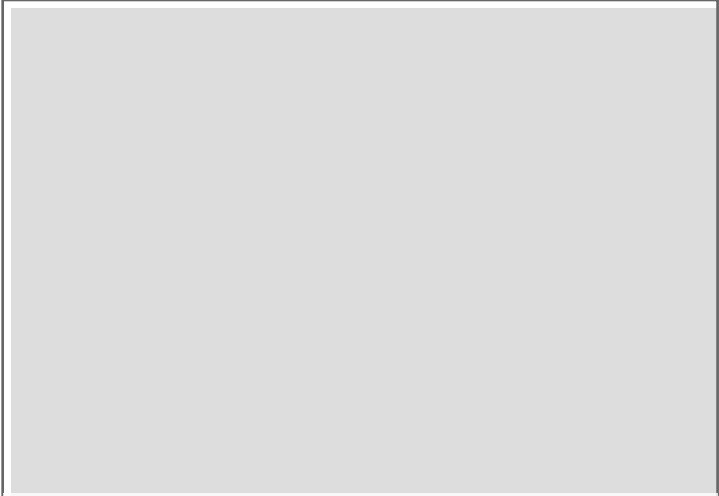
Sonnenbalkon



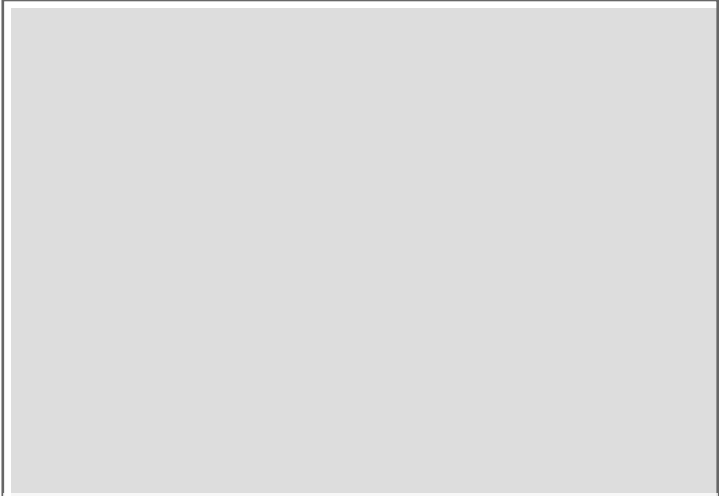
Gepflegtes Treppenhaus



Blick vom Balkon



Wohnzimmerfenster mit Wohnbereich



Balkon am Wohnzimmer

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 87,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Erfurt/ Gottstedt

> Objektnummer: 165

> 3,5 Zimmer

Tageslichtbad\_

Treppenaufgang im Keller

Tageslichtküche mit EBK

Großer Trockenraum im Keller

Hochwertige Einbauküche

Wischetrockenraum

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 87,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Erfurt/ Gottstedt

> Objektnummer: 165

> 3,5 Zimmer

Keller des Hauses

Dachgeschosswohnung in Erfurt Gottstedt

Kellergang

Wohnhaus mit Stellplätzen

Fahrradweg direkt am Haus

Traumwohnung in Erfurt Gottstedt

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 87,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Erfurt/ Gottstedt

> Objektnummer: 165

> 3,5 Zimmer

Wohnhaus in gepflegter Anlage

Im Fienstedter Felde 1, 99092 Erfurt- Gottstedt

Ruhige Wohngegend im Grünen

Hausansicht Eingangsseite

## Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Erfurt/ Gottstedt

> 3,5 Zimmer

> 87,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 165



Grundriss Wohnung Gottstedt

> 87,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 165

> 3,5 Zimmer

**Firmendaten:**

Andreasstraße 1½e 7

99084 Erfurt

Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02

Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79

E-Mail: [info@schelkman](mailto:info@schelkman)  
Internet: [schelkman.org/life](http://schelkman.org/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, Bürgermeisteramt Abteilung Gewerbe und  
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in  
99084 Erfurt

**Ihre Notizen:**