

EXPOSİ½

Sympathisch vermietete Erdgeschosswohnung mit Balkon & Wintergarten

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 99867 Gotha
Baujahr: 1999
Zimmerzahl: 2
Wohnfl½che (ca.): 68 m½
Nutzfl½che (ca.): 5 m½
Kaufpreis pro m½: 1.441,18 ½
Hausgeld (ca.): 460,- ½
Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT
½ 98.000,-

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

- > Erdgeschosswohnung
- > 68 m² Wohnfläche
- > Gotha
- > Objektnummer: 241
- > 2 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99867 Gotha, Schelihastraße 4 a
Baujahr	1999
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	68 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	98.000,- €
Kaufpreis pro m ²	1.441,18 €
Hausgeld (ca.)	460,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	111,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-11-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2024
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Befuerung	Gas
Wintergarten	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	4.373,76 €
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Zeitnaher Erwerb
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

> Erdgeschosswohnung

> Gotha

> 2 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 241

Objektbeschreibung:

Angeboten wird eine schön geschnittene und sympathisch vermietete Erdgeschosswohnung mit Balkon, Wintergarten, Stellplatz und eigenem Gartenstück im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in beliebter Wohnlage in Gotha (Parkfläche).

Das Gebäude besteht aus einem Altbau (rechte Seite, in der sich die Wohnung befindet), an dem 1999 im gleichen Stil ein Neubaubereich angebaut und das Haus somit stilvoll komplementiert wurde. Das Gebäude befindet sich auf einem großzügig angelegten Gartengrundstück und steht nicht direkt an der Straße. Ein Gartenteil gehört direkt zur Wohnung. Linkerhand vom Haus ist die Einfahrt zum Innenhof, auf dem sich auch ein zur Wohnung gehörender Stellplatz befindet. Die große Zweiraumwohnung ist toll geschnitten und befindet sich seniorengerecht im Erdgeschoss.

Die hübsche Erdgeschosswohnung ist langfristig vermietet. Die Kaltmiete beträgt aktuell 364,48 EUR (inkl. 15 EUR PKW- Stellplatz) im Monat. Das entspricht einer Jahreskaltmiete in Höhe von 4.373,76 EUR (Soll und Ist). Eine erneute Mieterhöhung um max. 20 % wäre in Folge realisierbar.

Die Wohnung wird inkl. Stellplatz für einen Kaufpreis in Höhe von 98.000,00 EUR angeboten.

Das monatliche Hausgeld beträgt 460,00 EUR (HGA 2021) und teilt sich auf in umlagefähigen Kosten in Höhe von 387,10 EUR inkl. Heizkosten & nicht umlagefähige Kosten in Höhe von 35,55 EUR und einer monatlichen Instandhaltungsrückstellung von 29,15 EUR.

Eine Nachweisprovision von 3,00 % (inkl. 19 % MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

Sind Sie auf der Suche nach einer perfekten Erdgeschosswohnung in beliebiger Gothaer Wohnlage?

Diese modernisierte 68 m² große Erdgeschosswohnung mit Balkon, Loggia, Gartenanteil und PKW- Stellplatz in einer ruhigen Seitenstraße unweit des Gothaer Schlossparks steht für Sie zum Verkauf.

Die langjährig vermietete 2 Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten kleinen Mehrfamilienhauses mit fast schon parkähnlichen Vorgarten in angenehmer Wohnumgebung.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem zentralen, hellen Flur, von dem aus Sie in alle Räume gelangen können.

Rechterhand befindet sich das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und gleich daneben die gemütliche Küche mit angrenzendem kleinen Wintergarten zur Hofseite. An der Stirnseite der Wohnung

befindet sich ein praktischer Abstellraum. Wohn- und Schlafzimmer liegen jeweils zur Gartenseite. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den eigenen Balkon. Das anschließende Gartenstück ist der Wohnung zugeordnet (Sondernutzungsrecht).

Zur Wohnung gehört ein von der Wohnung einsehbarer PKW- Stellplatz an der Rückseite des Hauses. Ein Kellerraum gehört natürlich ebenfalls zur Wohnung. Die Gasheizung im Objekt wurde erst in diesem Jahr erneuert.

Zum Schutz der Mieter ist nur eine kleine Auswahl an Innenaufnahmen veröffentlicht.

Sie haben diese Wohnung in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Homepage [schelkmann.life](https://www.schelkmann.life)

Lagebeschreibung:

Am Südrand des Thüringer Beckens, kurz vorm Thüringer Wald befindet sich die ehemalige Residenzstadt Gotha. Sie ist mit ca. 65.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt im Freistaat Thüringen.

Die geschichtsträchtige Kreisstadt ist vor allem für das Schloss Friedenstein, das größte frühbarocke Schloss Deutschlands bekannt. Der prächtige Bau ist Veranstaltungsort verschiedener Dauerausstellungen, wie dem Schlossmuseum oder dem Museum der Natur und umgeben vom weitläufigen Schlosspark, der die älteste Parkanlage nach englischem Vorbild in Europa ist. Der Park beherbergt 2 Teiche, die Orangerie, das Teehäuschen sowie das Herzogliche Museum und bildet das Herz Gothas. Die historische Altstadt schließt sich mit der Wasserkunst an der Nordseite des Schlosses an und führt den Schlossberg herab zum Markt mit dem auffälligen, roten Rathhausturm. Hier finden sich diverse gut erhaltene Häuser, die der Altstadt ihren historischen Flair verleihen.

Das reichhaltige Angebot an Museen und Kultur wird durch neuzeitliche Freizeitangebote ergänzt. Ein Beispiel ist das neu errichtete Kino, welches seinen Besuchern mit moderner Einrichtung viel Platz und Komfort bietet. Auch für Sportbegeisterte hält die Stadt genügend Möglichkeiten bereit: zahlreiche Sportvereine sind in Gotha ansässig. Es gibt ein Schwimmbad, sowie ein Freibad, diverse Sportplätze und -hallen, Tennisplätze, die auf dem Boxberg gelegene Pferderennbahn, sowie Schießsportanlagen und einen Flugplatz.

Das Bild des Stadtzentrums ist geprägt von geschmackvoll sanierten Altbaufassaden. Hier reihen sich Restaurants, Cafés und Geschäfte aneinander und laden zum Bummeln und Shoppen ein. Fußläufig erreicht man vom Zentrum innerhalb weniger Minuten eine der Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen und somit bequem jeden Stadtteil wie auch den Hauptbahnhof mit diversen Zugverbindungen.

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Gotha

> 2 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche

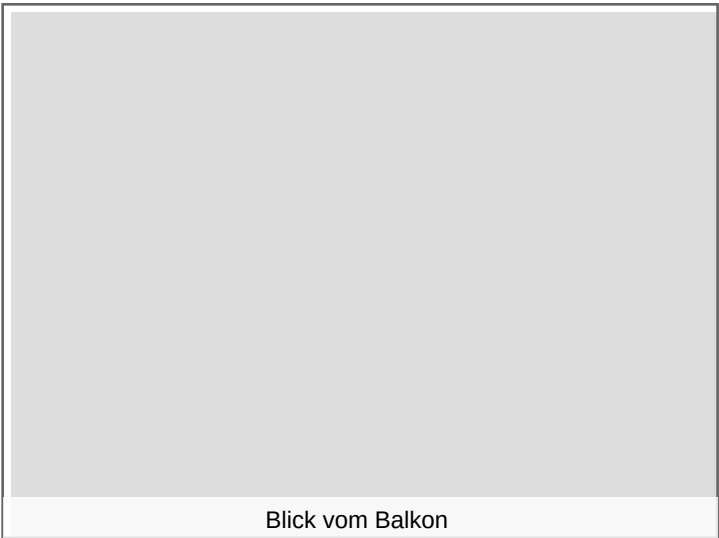
> Objektnummer: 241

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:



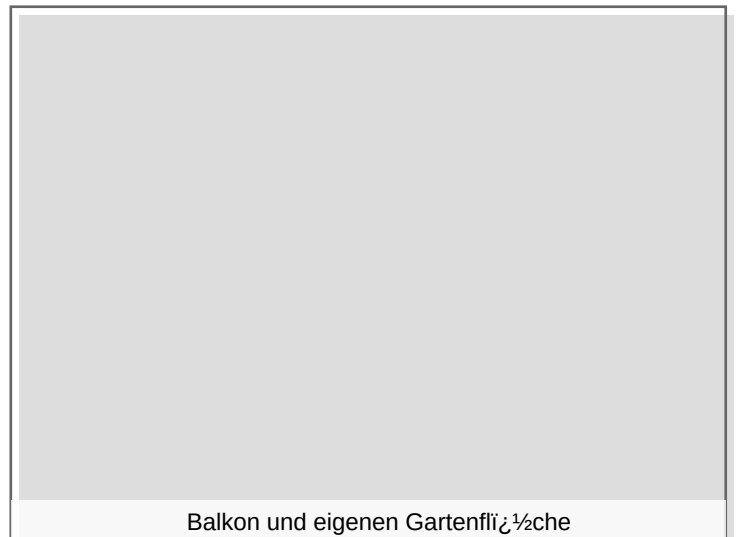
Blick vom Balkon



Wohnungsflur



Wohnungskauf Gotha



Balkon und eigenen Gartenfläche



Sechsfamilienhaus

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Gotha

> 2 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 241

Sympathisch vermietete Erdgeschosswohnung

Wintergarten an der Küche

Perfekte Erdgeschosswohnung

Wohnungseingangstür

Balkon am Wohnzimmer

Treppenaufgang obere Etagen

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Gotha

> 2 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 241

Renditewohnung in Gotha

Hinterhof mit Stellplätzen

Eigentumswohnung Gotha

Rückansicht und Hauseingang

Einfahr Stellplatz

Hofansicht mit Wintergarten und Stellplatz

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Gotha

> 2 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 241

Hofansicht mit Wintergarten

Erdgeschosswohnung mit Garten

Hofansicht im Gegenlicht

Kleines Mehrfamilienhaus im Grünen

Blick Vorgarten zur anderen Straßenseite

Wohnen in Parkanlage

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Gotha

> 2 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 241

Schlosspark

Wasserkunst vor dem Schloss

Schloss Friedenstein Gotha

Schelihastraße 4a in 99867 Gotha

Herzogliches Museum Gotha

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Gotha

> 2 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 241

Grundriss EG WE1

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 241

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

Mobil: 00491714769991

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, Bürgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen: