

EXPOSİ½

Traditionelles Einfamilienhaus mit groß½er Scheune & hü½bschem Garten

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99439 Am Ettersberg / Berlstedt
Baujahr: 1890
Zimmerzahl: 5
Wohnfl½che (ca.): 118 m½
Nutzfl½che (ca.): 200 m½
Grundst½cksfl½che (ca.): 629 m½
Kaufpreis pro m½: 1.483,05 ½
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis
½ 175.000,-**

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

- > Einfamilienhaus
- > 118 m² Wohnfl²che
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > Objektnummer: 315
- > 5 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99439 Am Ettersberg / Berlstedt, Angerstra ² e 117
Baujahr	1890
Zimmerzahl	5
Wohnfl ² che (ca.)	118 m ²
Nutzfl ² che (ca.)	200 m ²
Grundst ² cksfl ² che (ca.)	629 m ²
Kaufpreis	175.000,- i ²
Kaufpreis pro m ²	1.483,05 i ²
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energietri ² ger	i ²
Endenergiebedarf	271,38 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gi ² ltig bis	2036-03-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Geb ² udeart	Wohngeb ² ude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	i ²
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja

Wintergarten	ja
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedi ² rftig
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug m ² gl
Provision fi ² r Ki ² ufer	3 % inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315

Objektbeschreibung:

Ihr neues Zuhause empfängt Sie in der beliebten Landgemeinde Am Ettersberg im Ortsteil Berlstedt. Hier in Berlstedt haben Sie alles vor Ort, was man zum Leben braucht (Kita, Grundschule, Supermarkt und andere Einkaufsmöglichkeiten sowie perfekte Nahverkehrsanbindung nach Weimar) und sind in weniger als einer halben Stunde mit dem Auto bequem in Erfurt, Weimar und Bad Berka.

Angeboten wird ein sehr schöner und gemütlicher traditioneller Bauernhof mit einem Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1890) zur Linken, dass mit einem Anbau mit Wintergarten erweitert wurde und einer großen Scheune zur Rechten, die zur Zeit unter anderem als XXL- Garage dient. Diese bietet auf zwei Etagen zusätzliche Ausbaumöglichkeiten. Das Bauernhaus wurde natürlich in den letzten Jahrzehnten immer wieder modernisiert (Dachsanierung 1995, Dämmung 1994), bedarf aber durchaus einer umfassenden Renovierung, um auch einer jungen Familie nach heutigen Maßstäben gerecht zu werden. Die 2000 installierte Ölheizung kann nach einer überschaubaren Reparatur eines über Putz verlegten Heizungsrohres auch wieder in Betrieb gehen. Der gemütliche Hof mit breiter Zufahrt endet in einem kleinen Garten zur Rückseite. Das Objekt eignet sich perfekt für kleine und große Familien, aber auch für Interessenten, die auch ausreichend Platz für Ihre Hobbys benötigen.

Das Gebäudeensemble wird für einen Kaufpreis in Höhe von 175.000,00 EUR angeboten. Dieser Preis bezieht sich natürlich auf alle Bauten auf dem zu verkaufenden Grundstück. Das Pachtgrundstück ist ausschließlich eine mögliche Option und nicht Bestandteil des Kaufpreises.

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

Ausstattung:

Das traditionelle Einfamilienhaus empfängt Sie mit einer kleinen Diele mit anschließendem Gäste-WC. Im Erdgeschoss befindet sich das große Wohnzimmer, eine gemütliche Tageslichtküche und das Badezimmer, ebenfalls mit Fenster, mit Badewanne und Dusche sowie ein anschließender Abstellraum (hier müsste ein Stück Heizungsrohr erneuert werden- kleiner Wasserschaden). Die Fenster im Haus wurden zwischen 1992 und 1996 erneuert und sind teilweise mit Rollläden ausgestattet.

Im Obergeschoss finden sich vier Schlafzimmer, von denen allerdings zwei Durchgangszimmer sind und sich daher eher als Arbeitszimmer bzw. Ankleide eignen würden. Wie in Bauernhöfen üblich, ist die Deckenhöhe eher gering. Das Haus ist mit einem kleinen Gewölbekeller

teilunterkellert und das 1995 sanierte Dach ist gedämmt. Das ursprüngliche kleine Einfamilienhaus wurde mit einem Anbau erweitert. Während im Dachgeschoss zwei der Zimmer im Anbau zur offiziellen Wohnfläche gehören, sind die drei Räumlichkeiten im Erdgeschoss (Heizungsraum, Waschhaus und Lagerraum) und der große Wintergarten nicht direkt vom Wohnbereich zu betreten und daher kein offizieller Wohnflächenbestandteil.

Zusätzlich zum Anbau findet sich in der großen Scheune, die zur Zeit nur im Erdgeschoss als XXL- Garage, Abstellraum und Holzlager genutzt wird, auf zwei Etagen viel Ausbaupotential. Außerdem gibt es noch ein kleines Gartenhäuschen im hinteren Gartenbereich. Das Grundstück ist Ihnen zu klein- ein sehr schöner Pachtgarten hinter dem Hof kann möglicherweise mit übernommen werden.

Lagebeschreibung:

Die Ortschaft Berlstedt, Bestandteil der Landgemeinde Am Ettersberg, liegt ca. 20 Autominuten nördlich von Weimar am Nordhang des großen Ettersbergs und ist auch von der Landeshauptstadt Erfurt in einer halben Stunde zu erreichen.

Weitläufige Felder und die Talsperre Vippachedelhausen laden zum Spazieren und Natur genießen ein. Auf dem Sportplatz des Ortes können sich Groß und Klein an der frischen Luft austoben und für Schießsportbegeisterte gibt es einen Sportschützenverein mit weitläufigem Schießplatz.

Weitere Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung bieten das Freizeitcenter Berlstedt und die Bowlingbahn. Im Kulturhaus Berlstedt, welches man auch privat mieten kann finden regelmäßig Veranstaltungen wie Konzerte oder Partys statt. Für die Betreuung Ihrer Kinder gibt es vor Ort eine Kindertagesstätte, sowie eine Grundschule und mit dem Bus erreichen die größeren Kinder bequem innerhalb von ca. 22 Minuten die Innenstadt von Weimar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie ein Einkaufsmarkt, eine Tankstelle und eine Apotheke befinden sich im Ort.

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!

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315

Objektbilder:

Wintergarten am Hinterhaus

Blick von Küche in den Flur

Hauseingang Wohnhaus

Kleine Diele im Hauseingang

Eingangsbereich mit Gäste-WC

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315

Gäste- WC im Eingangsbereich

Große Küche

Gäste- WC

Küchenfenster

Flur im EG

Küchenfenster zum Hof

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315

Treppenaufgang und Kellertür

Bad mit Nebenraum

Treppenhaus

Tageslichtbad

Bad mit Dusche und Badewanne

Kleiner Raum hinter Bad mit Wasserschaden

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315

Wohnzimmer zur Straße

Treppenaufgang

Wohnzimmer

Vorderes Durchgangszimmer OG

Diele mit Treppenaufgang im DG

Großes Schlafzimmer zur Straße

Eckdaten

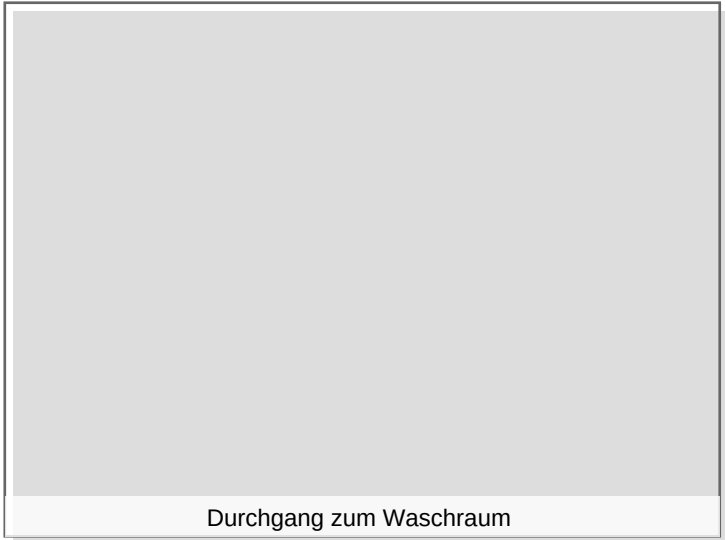
> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315



Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315

Durchgangszimmer im OG

Mittlere Durchgangszimmer im Obergeschoss

Hintere Schlafzimmer

Dachboden Wohnhaus

Hintere Schlafzimmer mit Einbauschränk

Gedämmter Dachboden Wohnhaus

Eckdaten

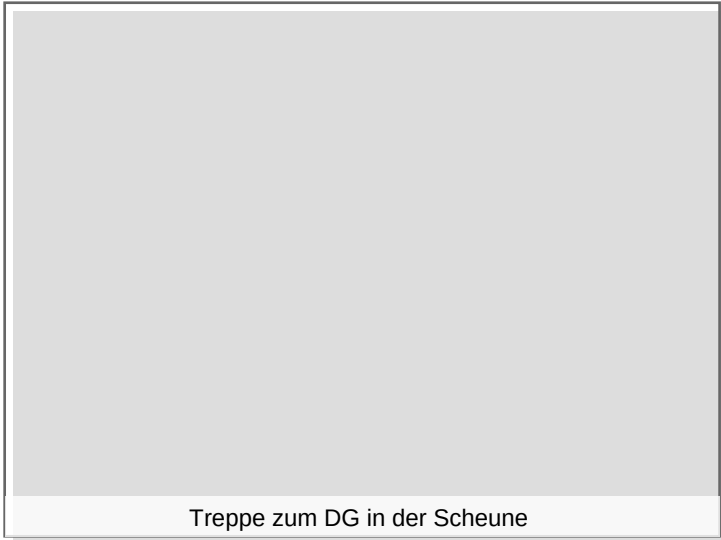
> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315



Eckdaten

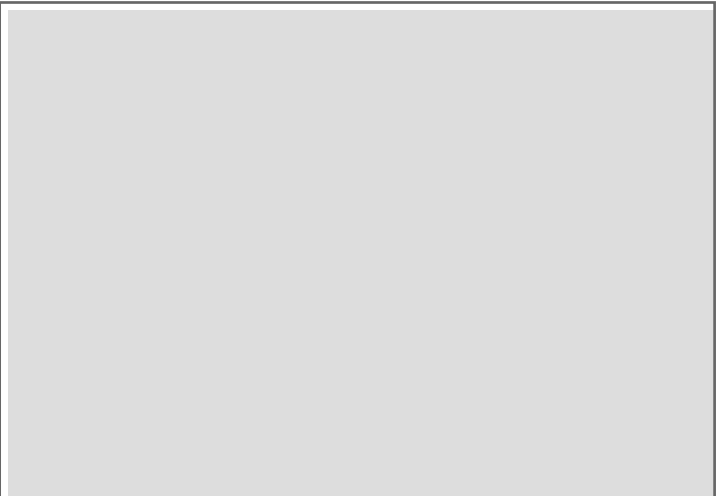
> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

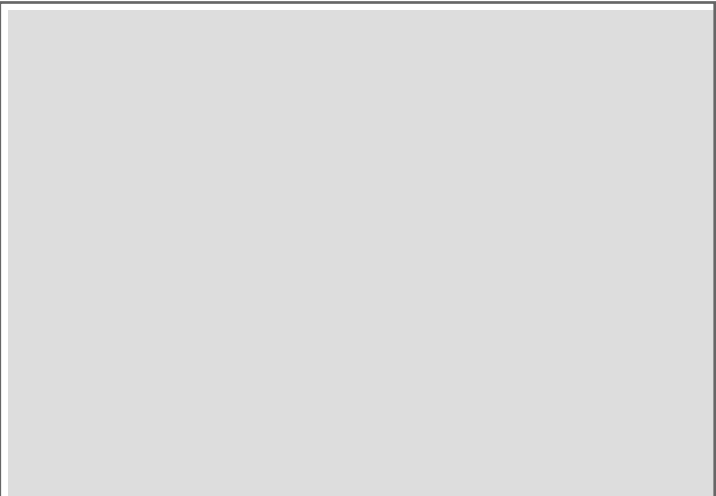
> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

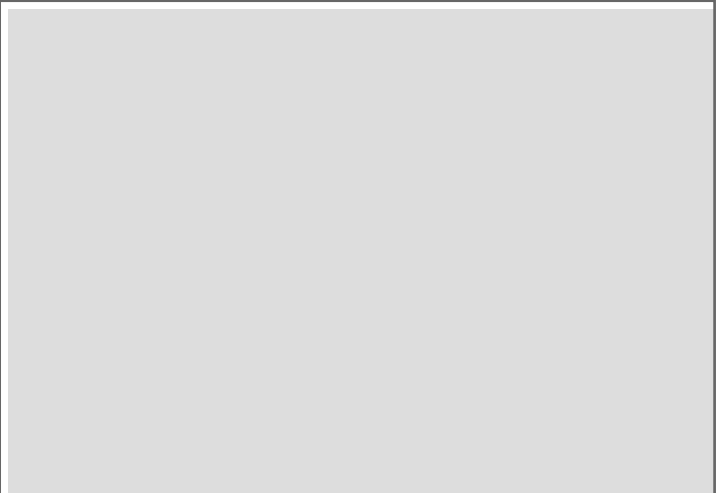
> Objektnummer: 315



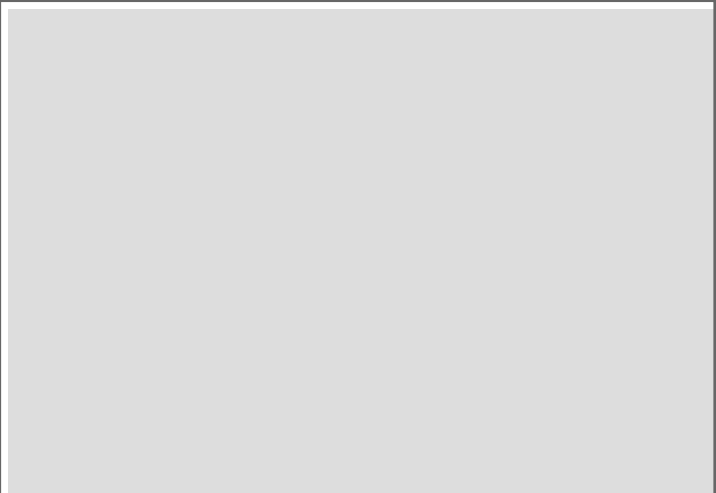
Raum hinter dem Wintergarten



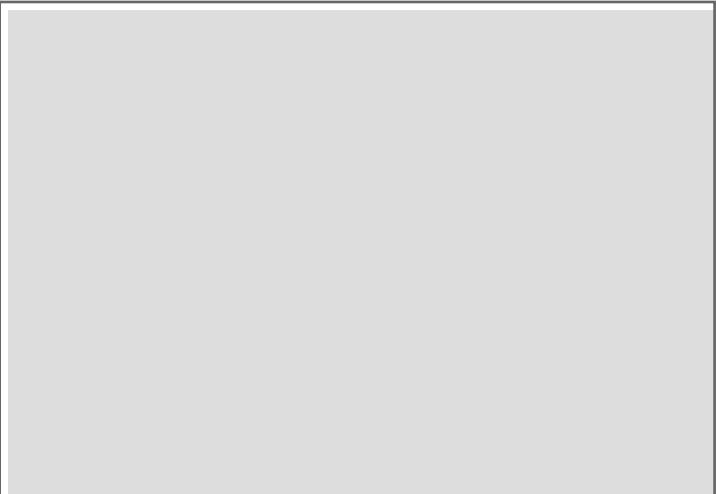
Heizungsraum mit Fußbodenheizung



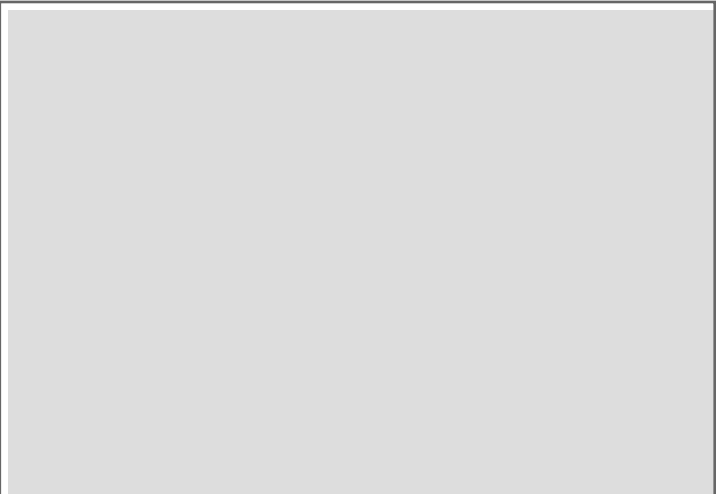
Waschraum im Anbau



Heizungstanks im Heizungsraum



Großer Waschraum im Anbau



Blick vom Hauseingang in den Hof

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315

Große Scheune mit Garage

Waschhaus in der Scheune

Scheune mit 2 Etagen Ausbaupotential

XXL - Garage in der Scheune

Große Garage in der Scheune

Holzlager in Scheune

Eckdaten

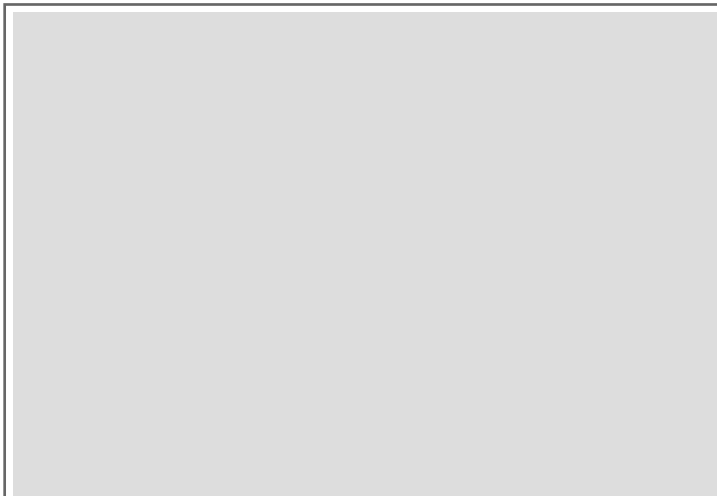
> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

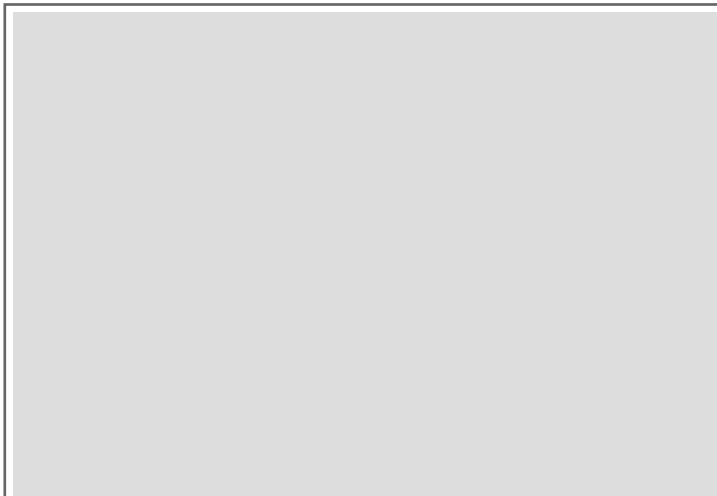
> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

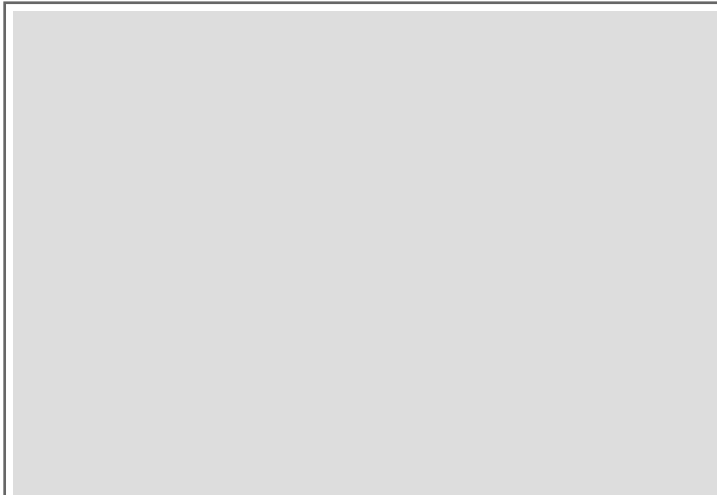
> Objektnummer: 315



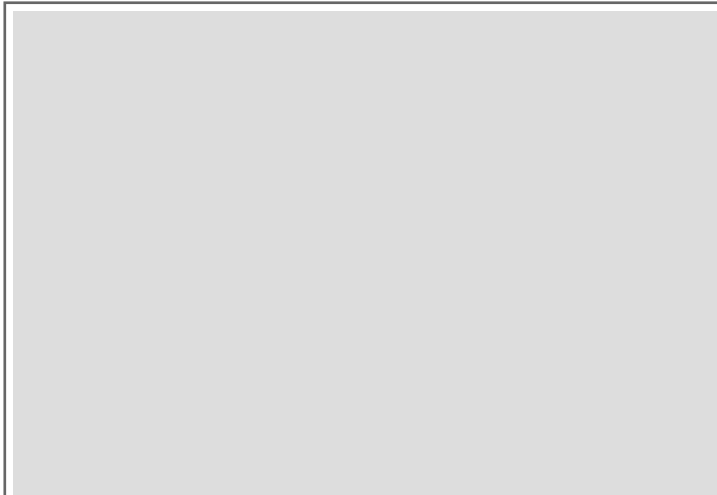
Ehemaliger Heuboden in der Scheune



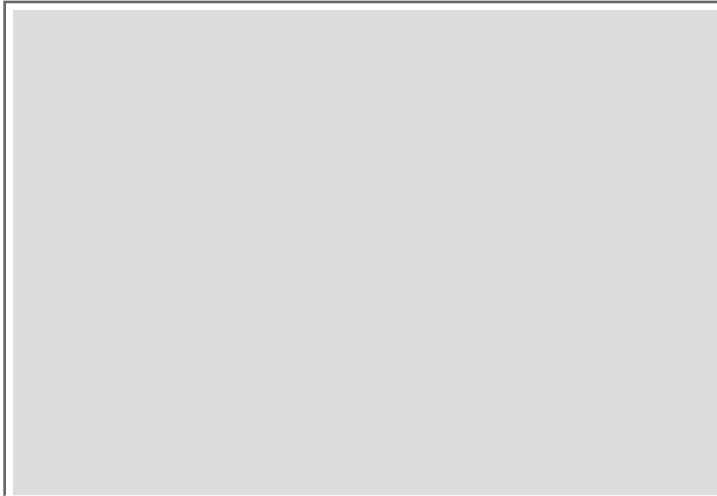
Giebelansicht Scheune hofseitig



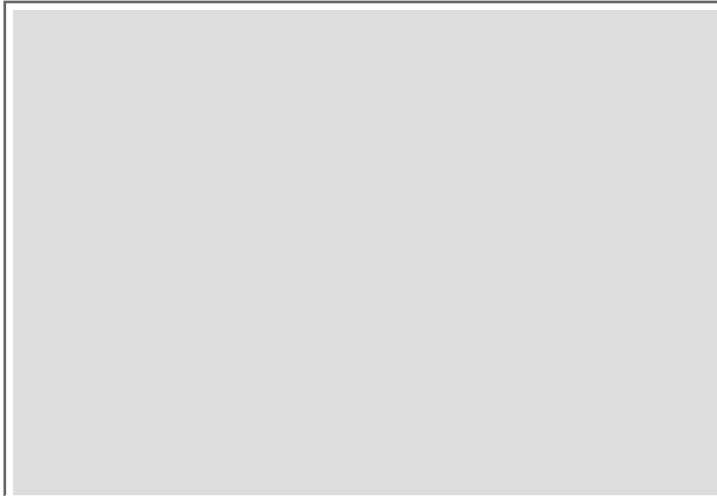
Scheune mit Ausbaupotential



Hofeinfahrt mit Scheune und Wohnhaus



Obergeschoss Scheune



Gartenhäuschen neben der Scheune

Eckdaten

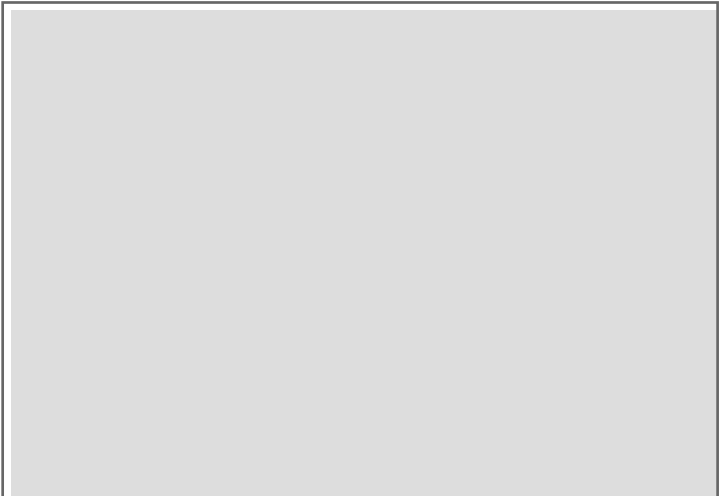
> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

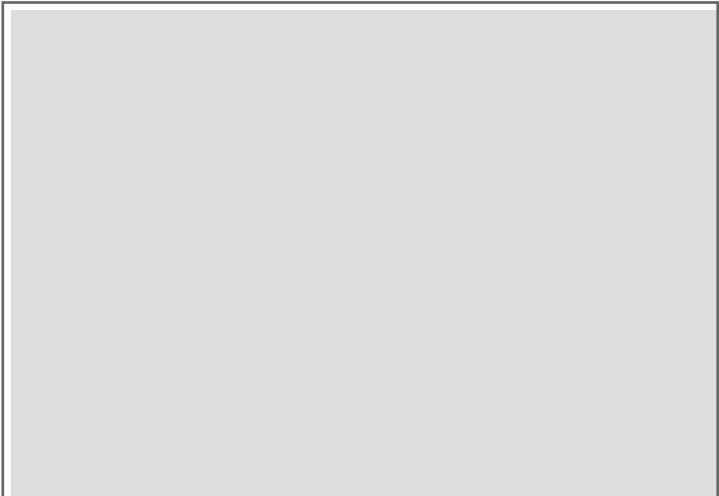
> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

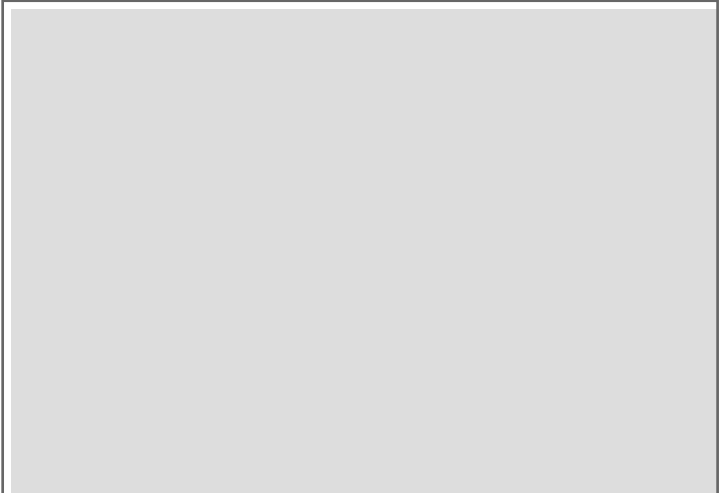
> Objektnummer: 315



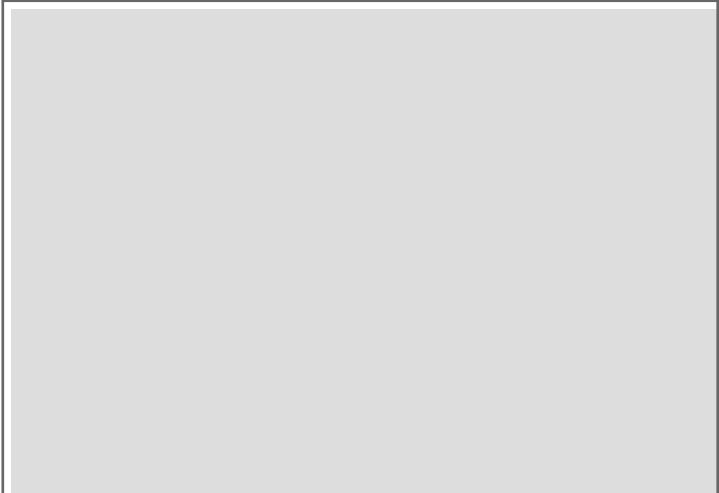
Kleines Gartenhaus



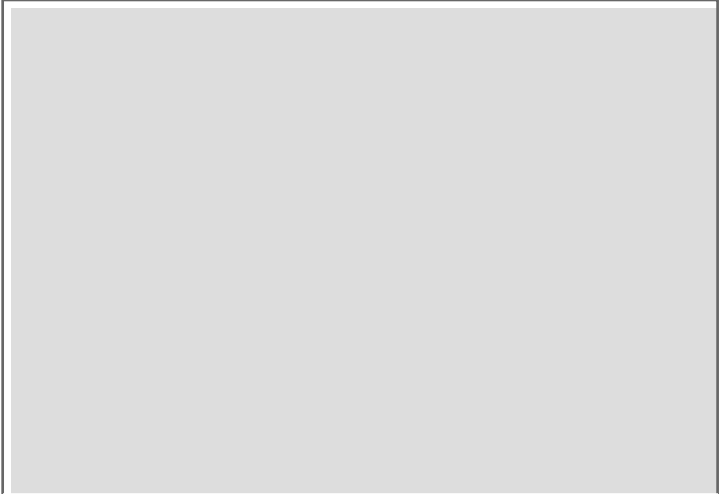
Hofanlage im Sonnenschein



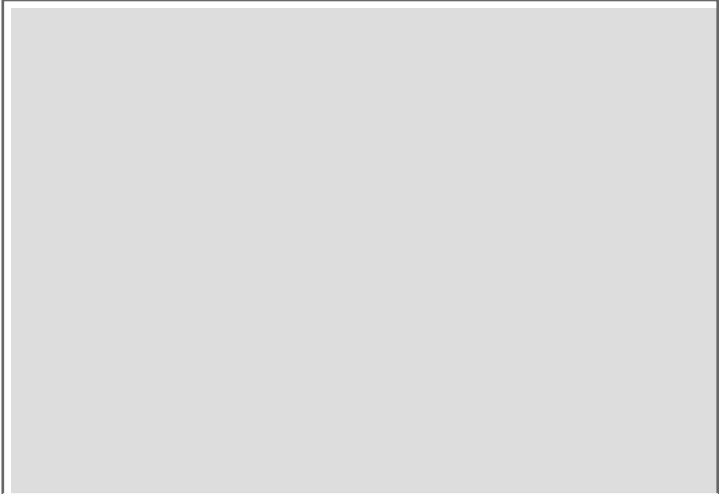
Im gartenhinaus



idyllischer Innenhof



Traditionelles Wohnhaus mit Scheune



Garten am Heizhaus

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315

Kleiner Garten hinter dem Haus

Wohnhaus hofseitig

Toreinfahrt zum Hof

Wohnhaus mit Anbau und Wintergarten

Wintergarten und Garten

Wohnensemble in Berstedt zum Verkauf

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315

Berlstedt Angerstraße

Angerstraße 117 in 99439 Am Ettersberg / Berlstedt

Fußweg zum Pachtgarten

Energieskala

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 118 m² Wohnfläche

> Am Ettersberg / Berlstedt

> Objektnummer: 315

> 5 Zimmer



Grundriss EG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 118 m² Wohnfläche

> Am Ettersberg / Berlstedt

> Objektnummer: 315

> 5 Zimmer

Grundriss DG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 118 m² Wohnfläche

> Am Ettersberg / Berlstedt

> Objektnummer: 315

> 5 Zimmer

Immobilienmakler Weimar_Schelkmann Immobilien

> 118 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 315

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

Telefon: 004936124036202

Mobil: 00491714769991

E-Mail: info@schelkmann.de

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

Ihre Notizen: