

EXPOSİ½

Traumhaft schİ½ne 2Raumwohnung mit Garten im Erfurter Burgenviertel

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 99094 Erfurt

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 2

Wohnflİ½che (ca.): 75,73 mİ½

Nutzflİ½che (ca.): 5 mİ½

Hausgeld (ca.): 275,- İ½

Anzahl Etagen: 3

Terrasse: ja

VERKAUFT
İ½ 258.400,-

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

> Erdgeschosswohnung
> Erfurt
> 2 Zimmer

> 75,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: EF_WIN12_EG

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99094 Erfurt, Winzerstraße 12
Baujahr	1900
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	75,73 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	258.400,- €
Hausgeld (ca.)	275,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	169,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1998
Gartennutzung	ja
Denkmalgeschützt	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	August 2018
Provision für Käufer	5,95 % inkl. MwSt

Objektbeschreibung:

Angeboten wird eine große Zweiraumwohnung mit eigenem Garten in Hochpaterre einer bezaubernden Jugendstilvilla in Erfurt Hochheim/ Burgenviertel. Die Villa steht ruhig und geschützt in zweiter Reihe und ist nur über eine Privatstraße direkt zu erreichen.

Das Gebäude wurde 1998 umfassend und liebevoll saniert. Die Wohnung wurde gerade für Sie renoviert- das Echtholzparkett wurde komplett aufgearbeitet, die Stützen und Heizkörper neu lackiert und die Wände frisch geweißt.

Im August 2018 wurde eine neue Gasheizung installiert, dies sowohl für wohlige Wärme als auch geringe Heizkosten sorgt. (Der Verbrauchsausweis wurde noch mit den Verbrauchswerten der vorigen Heizung errechnet)

Die Wohnung wird inkl. PKW- Stellplatz für einen Kaufpreis in Höhe von: 258.400,00 EUR angeboten. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 3.412,12 EUR. Das Hausgeld beträgt 275,00 EUR im Monat inkl. 38,81 EUR Instandhaltungsrücklage.

Sie möchten die Wohnung nicht selbst nutzen, sondern diese perfekte Eigentumswohnung als Renditeobjekt erwerben? Natürlich suchen wir für Sie auch gern die ebenfalls perfekten Mieter zu einem für Sie angemessenen Mietzins.

Eine Nachweisprovision von 5,95 % (inkl. MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

In bester Wohnlage im Erfurter Burgenviertel, von neugierigen Blicken versteckt in zweiter Reihe etwas abseits der eigentlichen Straße, bieten wir Ihnen hier eine traumhafte Zweiraumwohnung in einer repräsentativen Jugendstilvilla an.

Die 75,73 m² große Erdgeschosswohnung überzeugt mit zahlreichen Stilelementen. Das geräumige und helle Wohnzimmer mit separatem Essbereich und Erker bezaubert durch seine Aufteilung. Ein großer historischer Kamin wartet darauf, wieder für wohlige Wärme im Winter zu sorgen. Von der Küche, die Ihrerseits mit einem entzückenden Mosaikboden und kleinem Kreuzgewölbe überzeugt, gelangen Sie bald über eine geschwungene Steintreppe in Ihren eigenen persönlichen Garten, den Sie ganz nach Ihren Wünschen formen können!

Ein Schlafzimmer in angenehmer Größe und ein stilechtes Badezimmer, hochwertig in harmonischen Erdtönen gefliest mit Badewanne und Bidet komplettieren das Wohnerlebnis.

Echtholzparkett und Stützen vervollständigen zusätzlich das Ambiente. Ein persönlicher PKW- Stellplatz direkt am Haus sowie ein Kellerraum gehören natürlich ebenfalls zur Wohnung. Im Keller befindet sich ebenfalls ein großer Waschkraum für die Bewohner des Hauses.

Die Wohnung wäre für Sie perfekt, nur wünschen Sie sich mehr Platz? Im selben Objekt wird ebenfalls durch Schelkmann Immobilien eine etwas kleinere Etagenwohnung mit bezauberndem Wintergarten angeboten. Die

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 75,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_EG

beiden 2-Raumwohnungen liegen genau nebeneinander und dürften nach Teilungserklärung z.B. durch eine Wendeltreppe auch miteinander verbunden werden. Dadurch würde dann eine stilvolle Vierraumwohnung auf zwei Etagen mit zwei Balkonen, Wintergarten, großem Garten entstehen, die alle Ihre Wünsche erfüllen sollte!

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 schönste 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 einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Die Brühlervorstadt ist schlicht das bevorzugteste Wohnviertel in ganz Erfurt. Der unterhalb der ega gelegene hochherrschaftliche Villengürtel, die so genannte Cyriaksburg, ist dabei ganz eindeutig das Traumviertel eines jeden Erfurters. An dieses schließt sich nahtlos das ebenso beliebte Erfurter Burgenviertel an, die hochherrschaftliche Bebauung ist die selb, nur gehören diese Straßenzüge schon geografisch zum Stadtteil Hochheim.

Hier lebt es sich exklusiv und angenehm in alten und neuen Villen mit wunderbaren Gärten und in direkter Umgebung von ega und Luisenpark.

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:



Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 75,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_EG

Gartentreppe

Kachelofen im Wohnzimmer

Wohnzimmer mit Erker

Wohnzimmerterasse

Bezaubernder Erker im Wohnzimmer

Wohnzimmer

Eckdaten

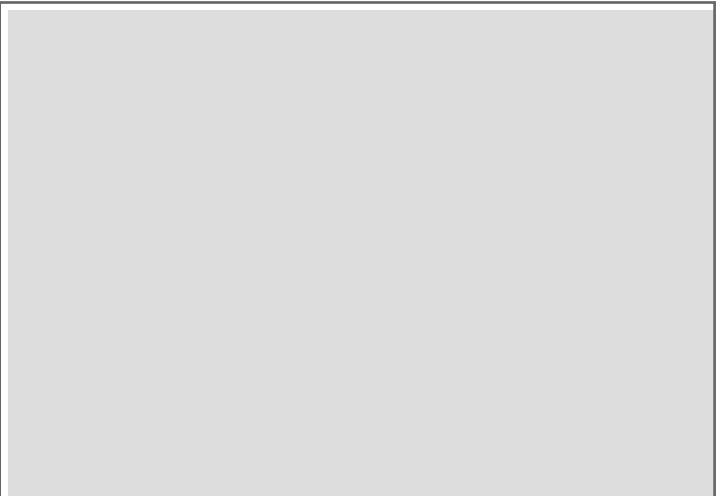
> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

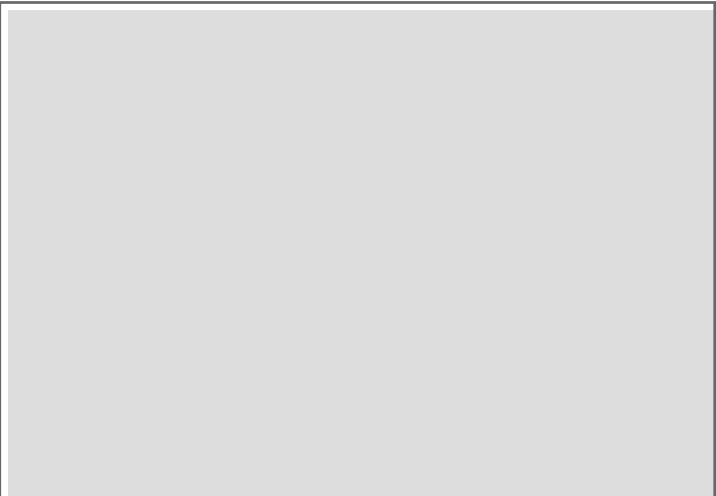
> 2 Zimmer

> 75,73 m² Wohnfläche

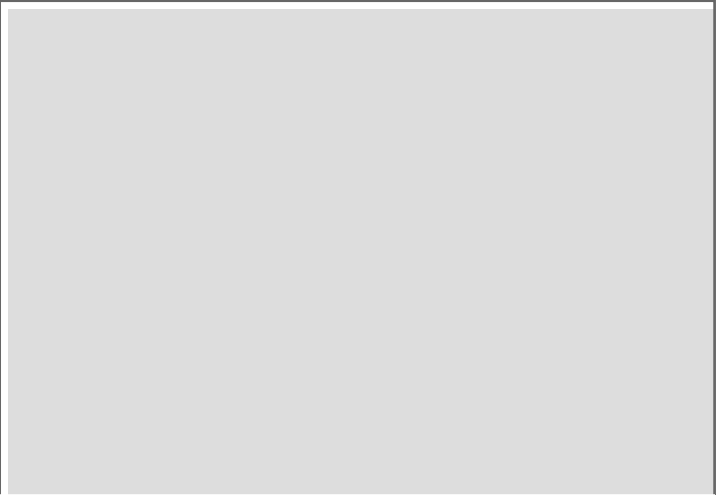
> Objektnummer: EF_WIN12_EG



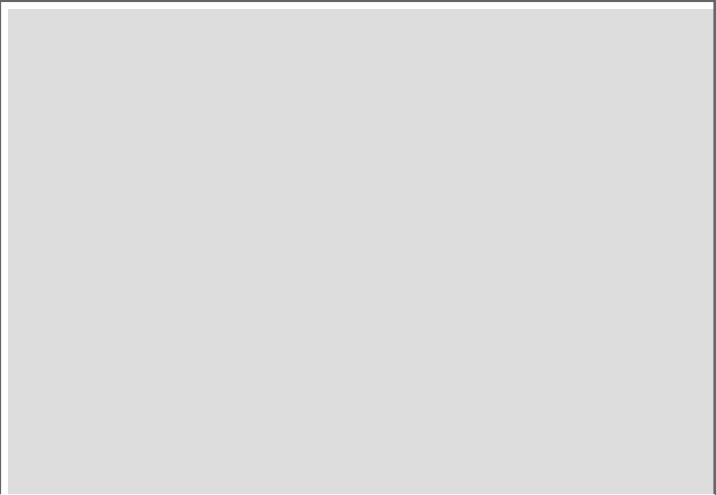
Details am Kamin



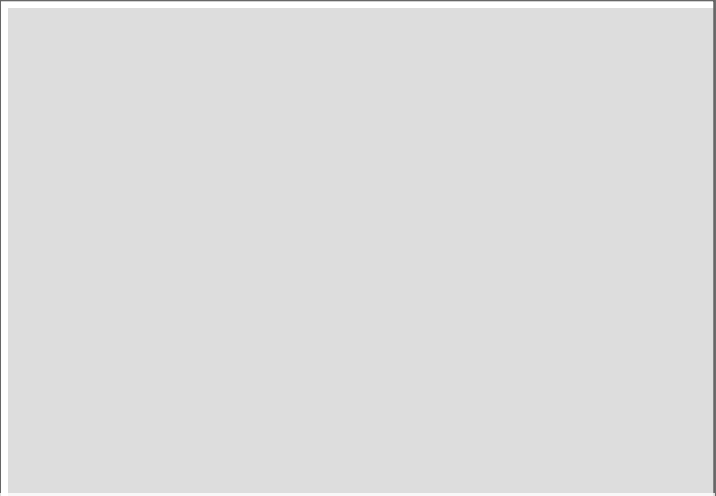
Blick in den Wohnbereich



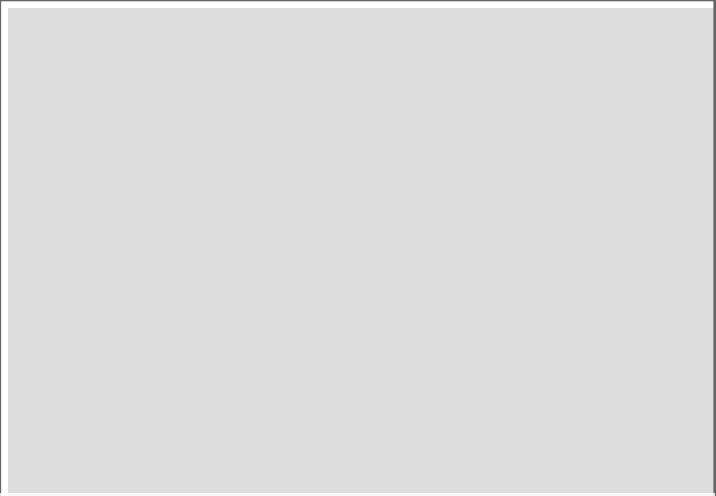
Essbereich im Wohnzimmer



Treppbogen zum Steherker



Helles und freundliches WZ



Küche mit Mosaikboden und Gartenzugang

Eckdaten

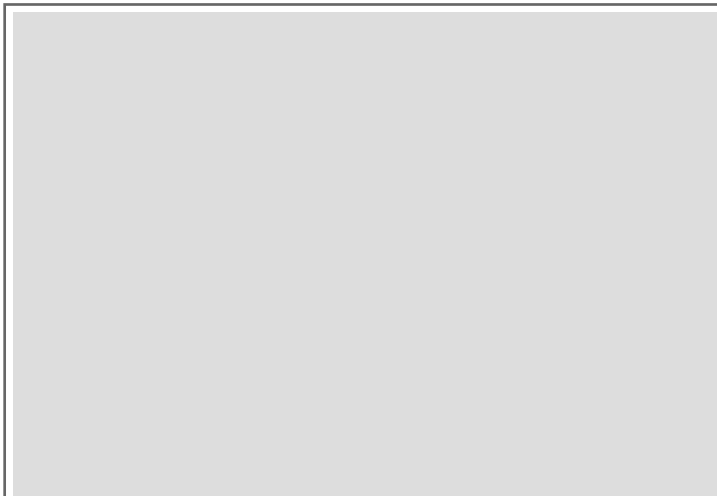
> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

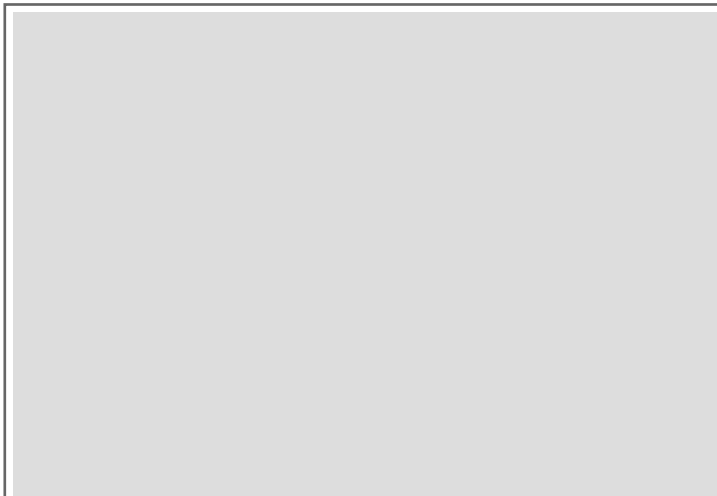
> 2 Zimmer

> 75,73 m² Wohnfläche

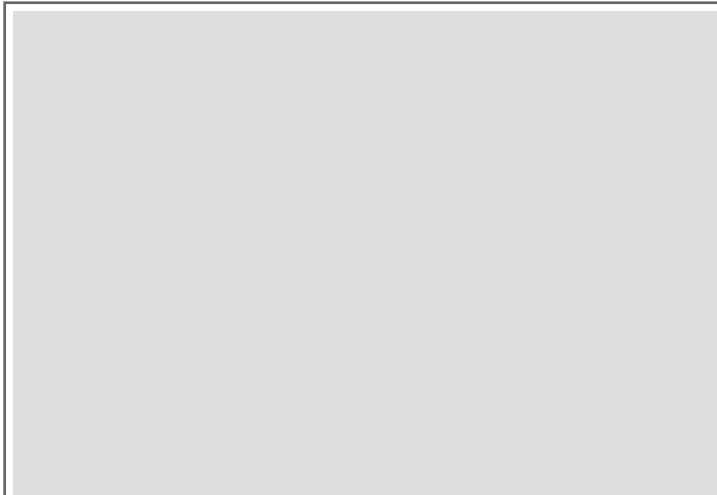
> Objektnummer: EF_WIN12_EG



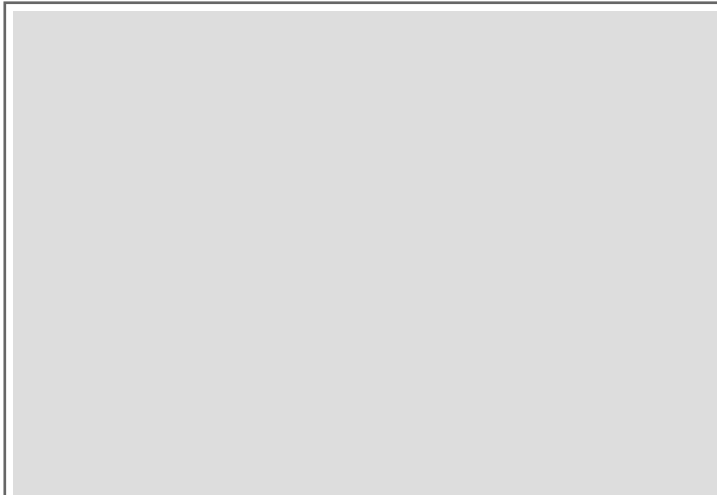
Kleines Kreuzgewölbe in der Küche



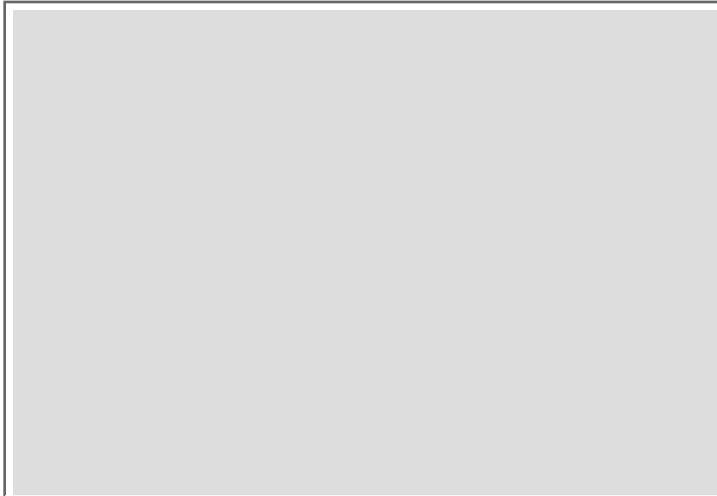
Tageslichtbad mit Badewanne



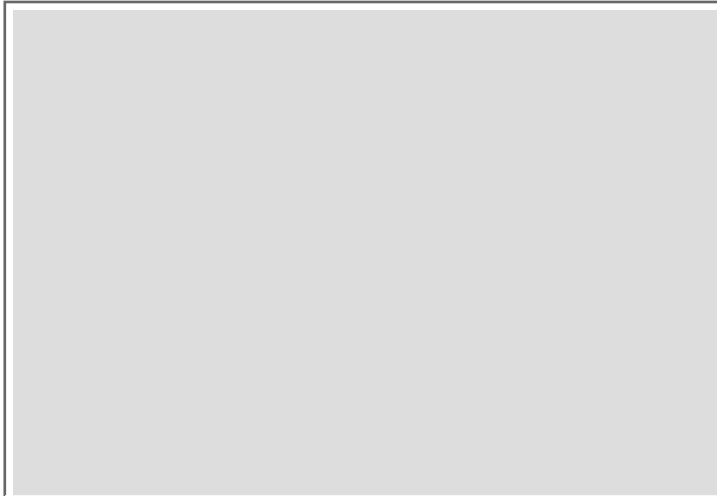
Ausschnitt aus dem Küchenbodenmosaik



Eingang Schlafzimmer



Wohnungsflur im Erdgeschoss



Schlafzimmerfenster

Eckdaten

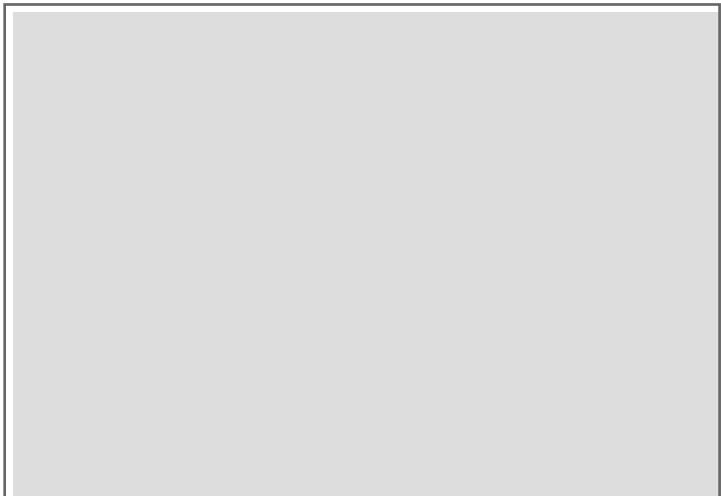
> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

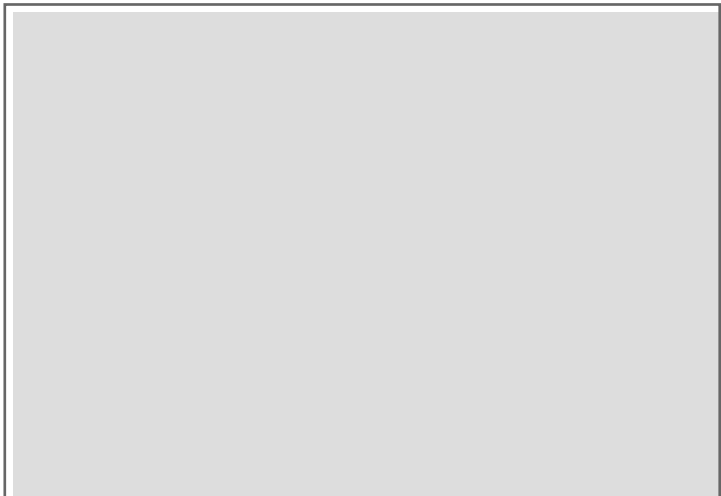
> 2 Zimmer

> 75,73 m² Wohnfläche

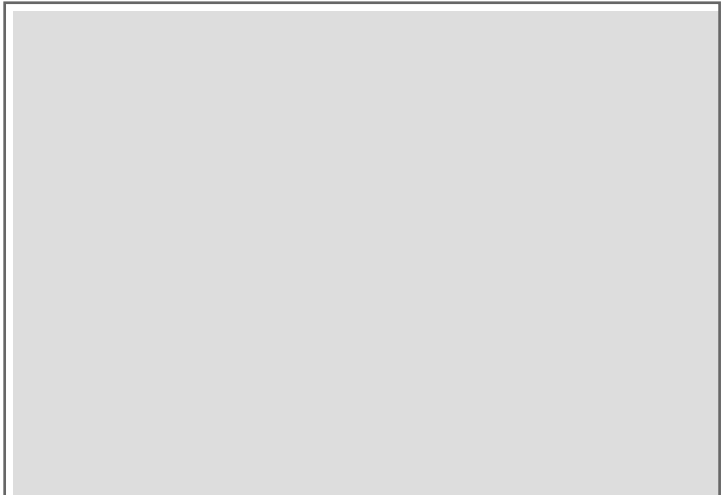
> Objektnummer: EF_WIN12_EG



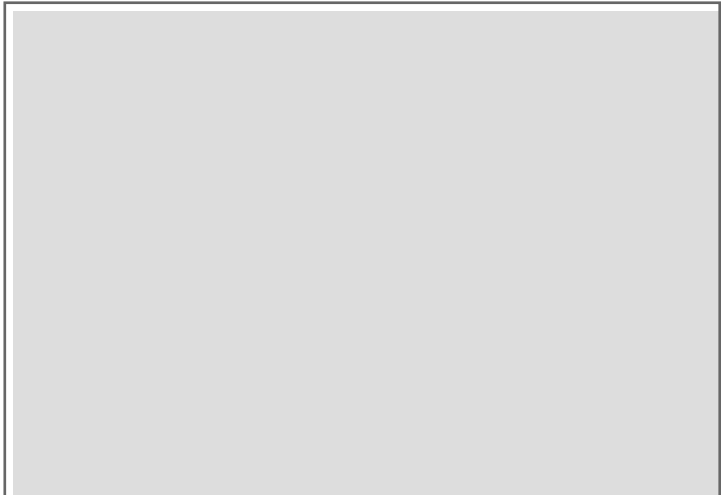
Stuck im Treppenhaus



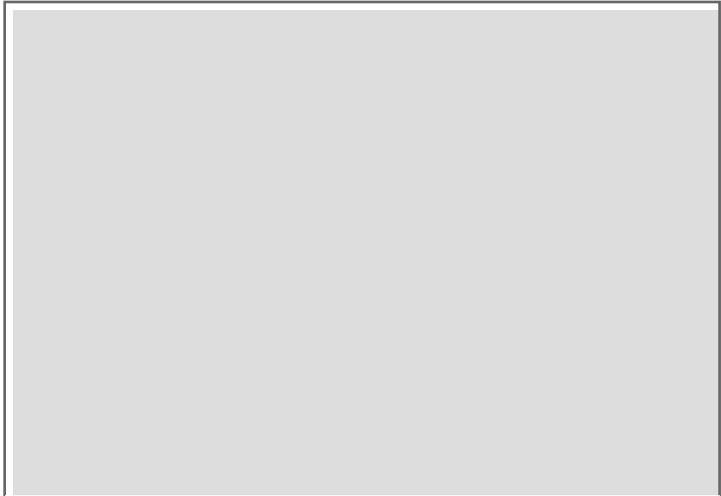
Aufgang zur Küche



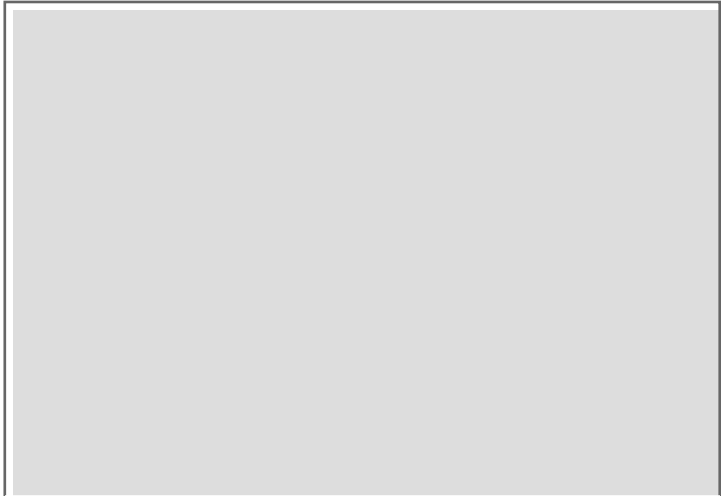
Treppenhaus Winzerstraße 12



Das kleine Gartenglied



Hausflur



Garten der Erdgeschosswohnung

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 75,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_EG

Die Stufen zum Gartenparadies

Garten an der Erdgeschosswohnung

Gartenidyll

Ihr Garten wartet

Erdgeschosswohnung mit Garten

PKW-Stellplätze am Haus

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 75,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_EG

Privatgarten der Erdgeschosswohnung

Privatstraße zur Winzerstraße 12

Ruhe im Garten

Versteckt im Grünen wohnen

Jugendstilvilla

Exklusiv in 2.Reihe

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 75,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_EG

Garten Winzerstraße 12

Eigentumswohnung im Burgenviertel

Blick vom Grundstück auf die Winzerstraße

Winzerstraße 12

Winzerstr. 12 im Burgenviertel

Winzerstraße 12 beim Luisenpark

Eckdaten

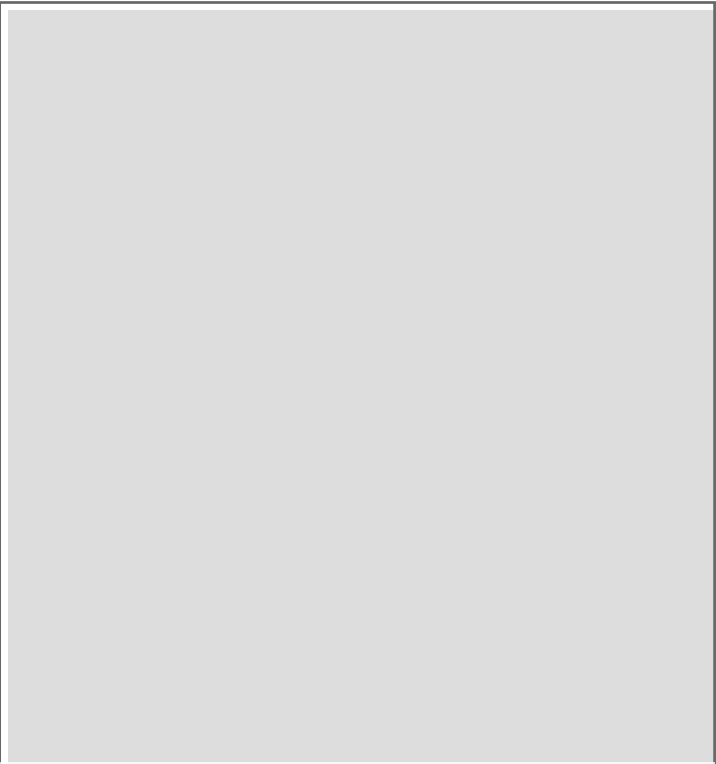
> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 75,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_EG



QR-Code

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 75,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_EG



Grundriss Winzerstraße 12 EG

> 75,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_EG

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, Bfzrgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bfzrgermeister-Wagner-Strae 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen: