

EXPOSİ½

Traumwohnung mit 2 Balkonen in der Erfurter Brİ½hlervorstadt

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99084 Erfurt
Baujahr: 1955
Zimmerzahl: 2
Wohnflİ½che (ca.): 78,14 mİ½
Nutzflİ½che (ca.): 5 mİ½
Nebenkosten (ca.): 220,- İ½
Warmmiete (ca.): 1.015,- İ½
Etage: 1

VERMIETET
İ½ 795,-

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

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2 Zimmer
- > 78,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 172

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99084 Erfurt, Gustav- Adolf- StraÙe 10
Baujahr	1955
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	78,14 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaltmiete	795,- €
Nebenkosten (ca.)	220,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.015,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	89 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-07-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2009
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
möbliert	teil möbliert
Haustiere	ja
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.04.2022

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 78,14 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 172

Objektbeschreibung:

Neu zur Vermietung ab 01.04.2022 haben wir für Sie eine großzügige und helle Etagenwohnung in der beliebten Erfurter Brühlervorstadt im Angebot. Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines 1955 erbauten und 2009 stilvoll sanierten Gebäudes in der ruhigen Gustav-Adolf-Straße.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und großzügig geschnitten und begeistert mit gleich zwei geräumigen Balkonen.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche und einer Grundmöblierung ausgestattet (z.B. Balkonmöbel, Sichtschutz, Katzennetz am Balkon im Wohnzimmer).

Hier überzeugt sowohl die charmante Wohnung, das gepflegte Haus mit seinen angenehmen Bewohnern als auch das perfekte Wohnumfeld. Eine Straße weiter beginnt der Erfurter Luisenpark und Sie benötigen nur wenige Minuten zu Fuß in die Erfurter Altstadt.

Die Wohnung wird für eine Kaltmiete in Höhe von 795,00 EUR angeboten. Hinzu kommen Nebenkosten inkl. Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 220,00 EUR (bei Einfachbelegung). Das entspricht einer Warmmiete in Höhe von 1.015,00 EUR. Wenn die Wohnung von zwei Personen angemietet wird, gehen wir von einer erhöhten Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 240,00 EUR aus. Die bisherigen Mieter hatten zusätzlich einen PKW-Stellplatz, der wahrscheinlich übernommen werden kann.

Drei Monatskaltmieten sind als Kaution zu hinterlegen (2.385,00 EUR).

Natürlich werden von Ihnen als Mieter keinerlei Provisionszahlungen oder Bearbeitungsgebühren erhoben.

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause begrüßt Sie mit einem hellen Wohnungsflur, der genau wie der gesamte Wohnbereich mit einem hochwertigem Parkett ausgelegt ist.

Zur Linken befindet sich das sowohl große als auch gemütliche Wohnzimmer, dem sich ein geräumiger Balkon anschließt. Die schöne Sitzzecke im Außenbereich ist genau wie der Sichtschutz und das bereits installierte Katzennetz Bestandteil der Wohnung. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für die vorhandene Essecke (inklusive) und einen gemütlichen Wohlfühlbereich. Die amerikanische Küche mit Ihrer geschmackvollen Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten (Induktionsfeld) befindet sich neben dem Balkon in einem angrenzenden Bereich. Sie ist also sowohl offen als auch separat vom Wohnbereich.

Ihr neues Badezimmer ist eine wahre Wellnessoase- mit viel Platz, hochwertig ausgestattet sowohl mit Badewanne als auch ebenerdiger Dusche und extra mit einer Fußbodenheizung.

Das ebenfalls stilvolle Schlafzimmer überzeugt mit seiner Größe, dem perfekt eingepaßten Einbauschränk und seinem eigenen Balkon. Zwei überdachte Balkone sind einfach perfekt- auf dem einen kann man Freunde bewirten, während auf dem zweiten die Wäsche trocknet- Sie werden es nie wieder anders haben wollen.

Ein kleiner Abstellraum in der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist mit einem Fahrstuhl zu erreichen. Zur Wohnung gehört natürlich ein Kellerraum und der gemeinsame Fahrradraum kann von Ihnen mitgenutzt werden. Nach Absprache mit dem Eigentümer ist Tierhaltung ausdrücklich erlaubt (in überschaubarer Anzahl).

Ein PKW-Stellplatz kann möglicherweise übernommen werden. Das die Wohnung aktuell noch bewohnt ist, wurde bewusst nur eine Fotoauswahl im Innenbereich getroffen.

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 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.

Hier lebt es sich exklusiv und angenehm in alten und neuen Villen mit

> Etagenwohnung

> 78,14 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 172

> 2 Zimmer

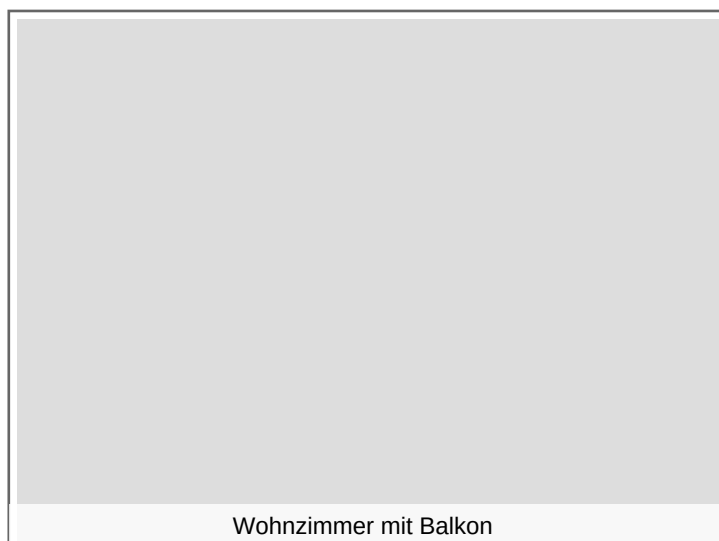
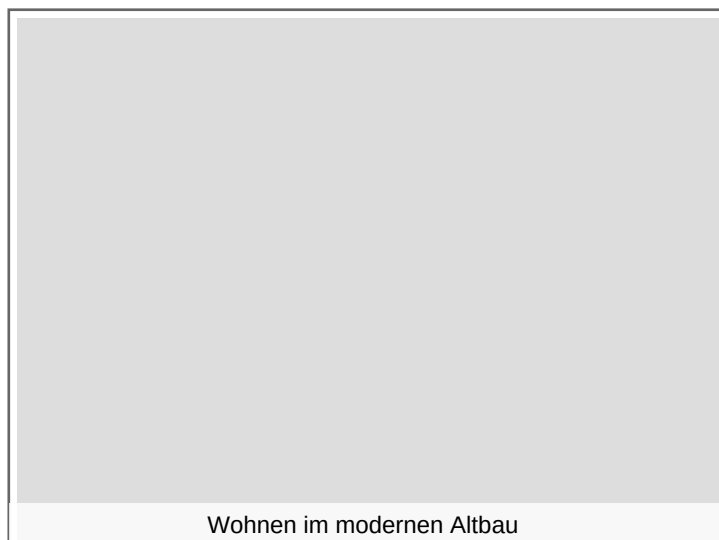
wunderbaren Gärten und in direkter Umgebung von Rega und Luisenpark.

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

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 78,14 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 172

Blick vom Flur ins Wohnzimmer

Perfekt eingepasste Einbauküche

Balkon mit M²blierung und Katzensetz

Detailverliebte Tageslichtküche

Ihr Wohnzimmerbalkon erwartet Sie bereits

Modrene Küche mit Induktionsfeld

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 78,14 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 172

Wohnzimmer teilmöbliert

Hochwertiges Badezimmer

Blick vom Wohnzimmer in den Flur

Wohnungseingangstür

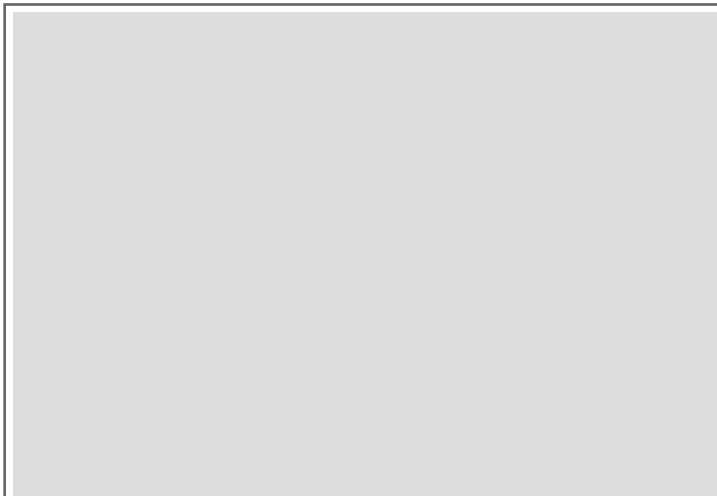
Badezimmerfenster

Schlafzimmer zum Träumen

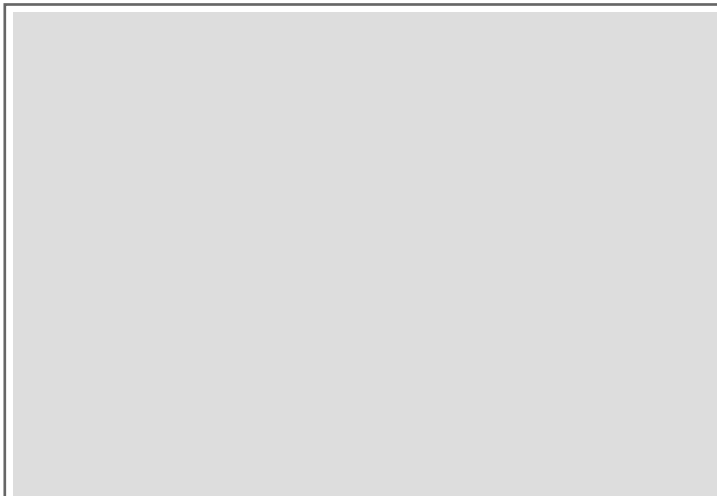
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2 Zimmer

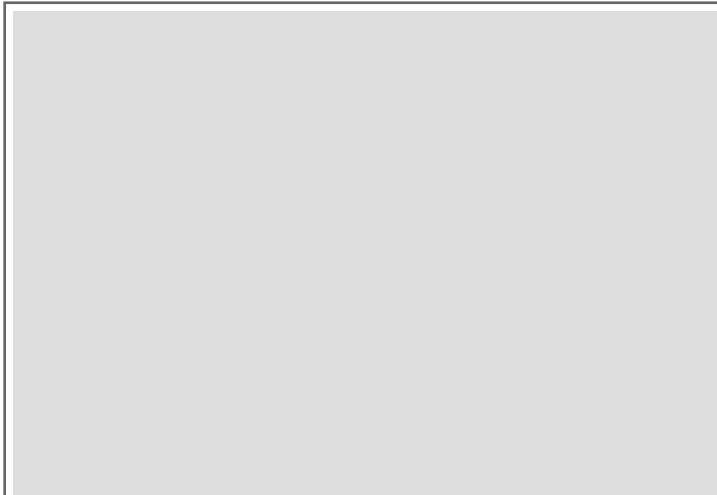
- > 78,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 172



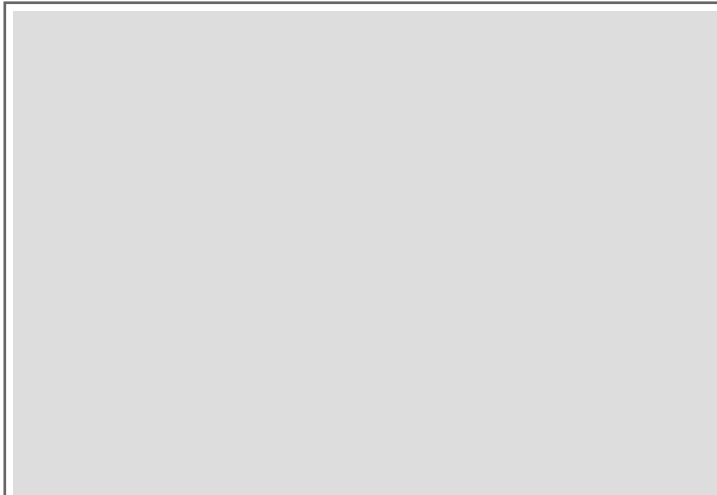
Schlafzimmer mit Einbauschränk



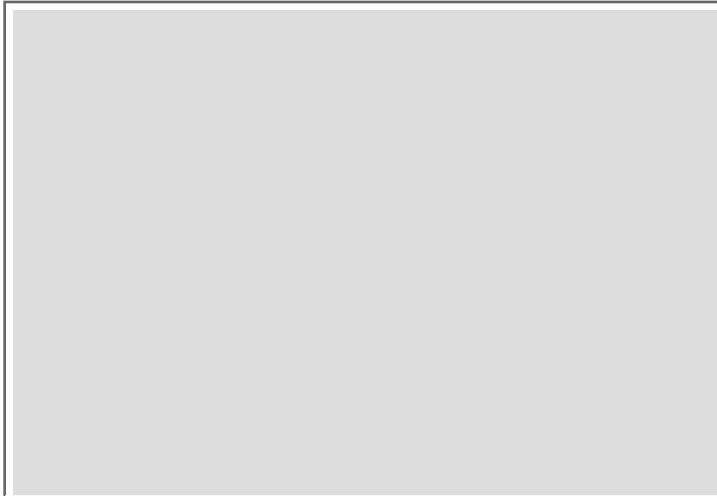
Ausblick vom Schlafzimmerbalkon



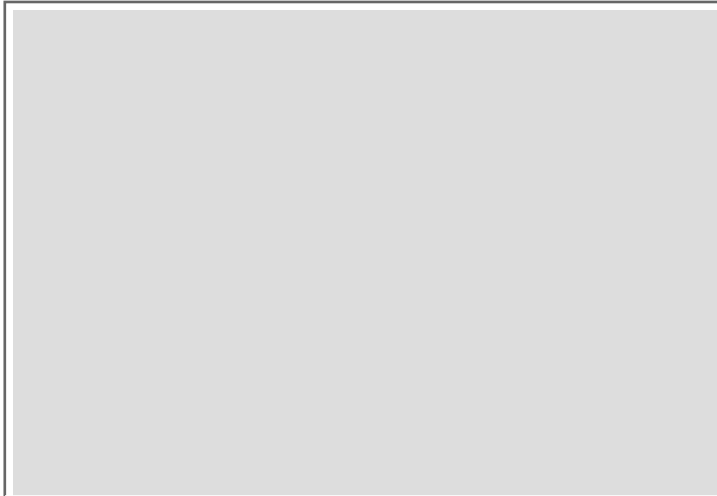
Stilvolles Schlafzimmer



Eingangsbereich Wohnung



Großer Balkon am Schlafzimmer



Hausflur im Erdgeschoss

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2 Zimmer

- > 78,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 172

Eingangsbereich

Mietwohnung Gustav- Adolf- Straße

Hofansicht des Hauses

Zweiraumwohnung beim Luisenpark

Etagenwohnung mit Fahrstuhl

Etagenwohnung mit Balkonen in Brühlervorstadt

Eckdaten

> Etagenwohnung

> 78,14 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 172

> 2 Zimmer

Grundriss Gustav-Adolf-Str. 10

> 78,14 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 172

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

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

Ihre Notizen: