

EXPOSİ½

Viel Platz für Ihre Ideen- großes Wohn- und
Geschäftshaus zwischen Erfurt & Weimar

ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 99428 Nohra
Baujahr: 1887
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 191,77 m½
Nutzfläche (ca.): 596,04 m½
Grundstücksfläche (ca.): 650 m½
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja

VERKAUFT
für 334.000,-

Schelkmann Immobilien

Andreasstraße 7 für 99084 Erfurt für Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02
Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 für info@schelkmann.de für schelkmann.life

> Haus
> Nohra
> 10 Zimmer

> 191,77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: NO_ERFS5a

Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	99428 Nohra, An der Erfurter Straße 5a
Baujahr	1887
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	191,77 m ²
Nutzfläche (ca.)	596,04 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	650 m ²
Kaufpreis	334.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	2028-11-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1996
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	30,48 m ²
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
WC	5
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	5,95 % des Kaufpreises

Objektbeschreibung:

Verwirklichen Sie Ihre Träume! Diese wunderbare Wohn- und Geschäftshaus bietet Ihnen alle Entfaltungsmöglichkeiten!

Perfekt zwischen Erfurt und Weimar gelegen, können Sie hier Ihren beruflichen Traum wahr werden lassen und gleichzeitig ein gemütliches

Heim für die ganze Familie schaffen.

Die hochmoderne ca. 85 m² große Wohnung im Vorderhaus kann zeitnah von Ihnen bezogen werden.

Die nahezu riesige Gewerbeinheit 1 mitsamt dem ehemaligen Tanzsaal bietet Platz für Ihr Wunschgewerbe!

Sie wollten schon immer Tanz, Akrobatik oder Theater unterrichten- hier haben Sie dafür den idealen Ort gefunden!

Der große Eingang an der Erfurter Straße führt an Ihrem neuen Büro in die Gewerbeinheit. Der Parkplatz nebenan bietet genug Platz für Ihre Kunden und die Bushaltestelle ist auch direkt vor der Tür. Allein 269,41 m² umfasst die Gewerbeinheit im Erdgeschoss. Zusätzliche 220,18 m² Gewerbefläche wurden im Keller verwirklicht.

Im hinteren Gebäudeteil ist eine 106,45 m² große GE 2 an eine Bäckereifiliale verpachtet. Diese bietet Ihnen nicht nur solide Einnahmen, sondern auch täglich frische Brötchen, leckersten Kuchen und zahllose Kunden, die sich vielleicht auch für Ihr Angebot interessieren könnten.

Eine zweite Wohnung im Hinterhaus besticht durch viel Individualität und einen eigenen Garten.

Diese Flächen reichen Ihnen nicht? Kein Problem das Haus bietet noch über 300 m² Ausbaureserven, da nur ein kleiner Teil des Dachgeschosses und ein Teil des Obergeschosses wirklich ausgebaut wurden. An der Rückseite des Hauses wäre auch noch der Anbau einer Balkonanlage möglich und weiterer Wohn- bzw. Geschäftsraum könnte einfach realisiert werden.

Daher eignet sich das Gebäude nicht nur für den Eigennutzer mit Visionen und großer Familie sondern auch prima als Renditeobjekt.

Kaufpreis: 334.000,00 EUR inkl. Einbauküche in Wohnung 1

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

Ausstattung:

Das Gebäude wurde teilweise komplett neu saniert und die Fassade strahlt in ganz neuem Glanz. Das Haus erstreckt sich längs an der Herrenstraße.

Die Wohnung 1 im Vorderhaus ist nach modernsten Standards renoviert worden. In der ersten Etage befindet sich eine geräumige Diele, eine angenehme Wohnküche mit romantischer Essecke neben dem offengelegten Fachwerk und einer exquisiten Einbauküche (inkl.), ein schönes Schlafzimmer und ein hochwertig gefliestes Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche. Im Dachgeschoss komplettiert ein perfektes

> Haus
> Nohra
> 10 Zimmer

> 191,77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: NO_ERFS5a

Wohnzimmer das Wohnerlebnis. Die Böden sind mit hochwertigem Steinzeug bzw. Laminat ausgelegt.

Die große Gewerbeeinheit im Vorderhaus begeistern mit Ihrem großen hellen Tanzsaal mit Bühne und Tresen. Ein Büro, zahlreiche Nebenräume und Lager, ausreichend Waschräume und einen ebenfalls als Gewerfläche genehmigten Keller mit einem weiteren kleinen Saal runden die Gewerfläche ab und bietet Ihnen viel Platz für Ihre Verwirklichung. Idealerweise befindet sich ein Parkplatz neben dem Haus und die Bushaltestelle direkt vor der Tür.

Die zweite Gewerbeeinheit ist langjährig an eine gut gehende Bäckereifiliale verpachtet und in einem sehr gepflegten Zustand.

Die zweite Wohnung im Hinterhaus bietet auf über 100 m² viel individuellem Maisonnettecharme. Das helle Wohnzimmer mutet mit seinen großen Fensterfronten und Glasfenstern auch zum Esszimmer hin fast wie ein Wintergarten an und bietet eine schöne Aussicht in den eigenen kleinen Garten. Über eine offene Treppe ist die obere Etage mit dem Schlafzimmer auf der Galerie zu erreichen. Ein Hauswirtschaftsraum, eine gemütliche Küche und ein kleines nostalgisches Badezimmer runden die gemütliche Wohnung mit Blick auf den Park ab.

Das Haus bietet zusätzlich noch riesige Ausbaufähigkeiten, da das Dachgeschoss und ein Teil des Obergeschosses bisher nicht ausgebaut wurden.

Lagebeschreibung:

Strategisch günstig zwischen Erfurt (20 min) und Weimar (10 min) gelegen und mit einer nahe gelegenen Auffahrt zur A4 ist die Gemeinde Nohra sowohl ein idealer Gewerbestandort als auch Dank Ihres direkten Charmes weiterhin ein perfekter Wohnort.

Trotz der guten Anbindung hat Nohra seinen ländlichen Charakter nicht verloren. Umgeben von Feldern und kleinen Wäldchen liegt es idyllisch zwischen seinen Nachbargemeinden. Nohra besticht durch die umliegende Landschaft mit unberührten Wiesen und Baumbeständen. Es gibt eine parkähnliche Anlage, die auf Ihren Wiesen eine Pferdeherde beherbergt.

Das zu Nohra gehörende Gewerbegebiet U.N.O. befindet sich nur ca. 6 Minuten vom Ortskern in Richtung Weimar entfernt. Hier haben sich verschiedene Logistik- und Speditionsunternehmen aber auch mittelständische Betriebe angesiedelt. Im Fahrsicherheitszentrum z.B. können Sie ihre eigene Fahrtüchtigkeit überprüfen.

Nohra ist bekannt für leckeres Essen und nicht Wenige fahren aus den beiden Städten extra zum Speisen hierher.

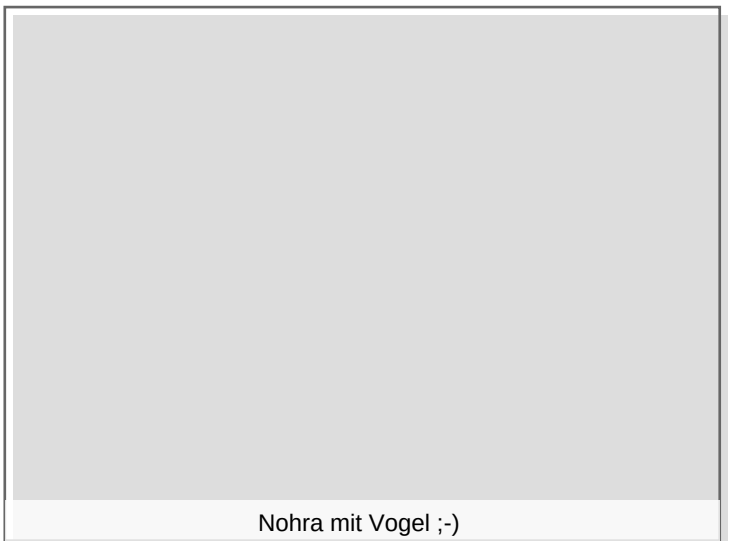
Die Gemeinde verfügt über eine integrative Kindertagesstätte und eine integrative Grundschule. Beide Einrichtungen werden nach den Ansätzen der Montessori-Pädagogik geführt. Also der ideale Ort für Ihre Familie.

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

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer

- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a



An der Erfurter Straße, Nohra

Rückansicht

MFH mit großem Saal

Büro im Erdgeschoss

Seitenansicht mit Balkon

Offenes Fachwerk

Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer

- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a

Essecke in der Küche

Dusche im Badezimmer

Einbauküche

Flur

Badezimmer mit Wanne

Wohnungsflur

Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer

- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a

Wohnzimmer im DG

WE 2 Wohnzimmer

Wohnzimmer Blick zur Fensterfront

WE 2 Blick von der Galerie

Wohneinheit 2 Blick in den Garten

WE 2 Galerie

Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer

- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a

WE 2 Schlafzimmerfenster

Eingangsbereich und Bar im Saal

Kleines Gartenparadies

Bar & Bühne im Saal

Atelier im Tanzsaal

Kronleuchter im Saal

Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer

- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a



Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer

- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a

Frisch renovierter Eingangsbereich

Verwirklichen Sie Ihre Träume

MFH ideal zwischen Erfurt und Weimar

QR-Code

Bushaltestelle direkt vor der Tür

Eckdaten

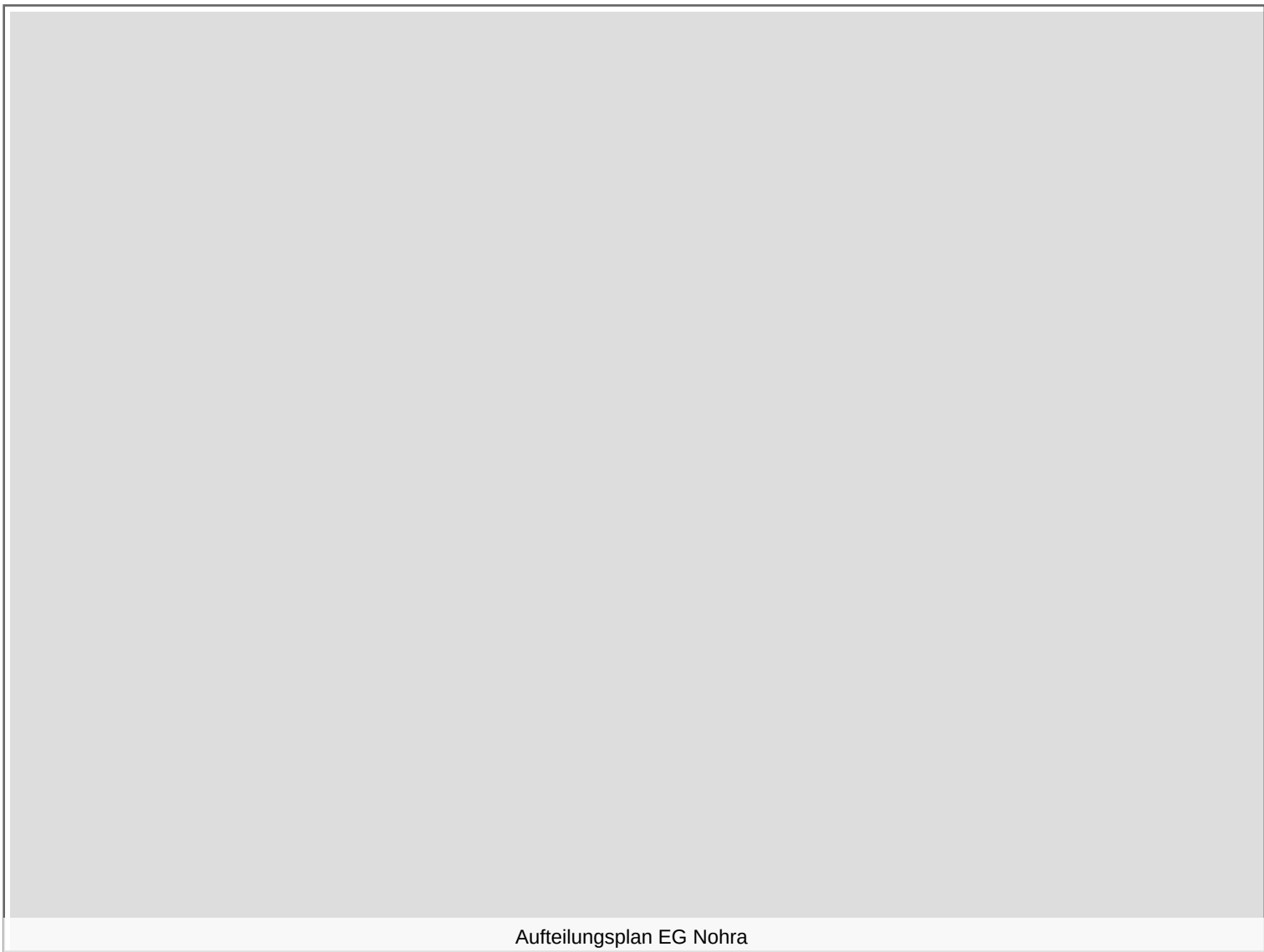
- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer
- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a

Grundriss EG Nohra

Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer

- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a



Aufteilungsplan EG Nohra

Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer
- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a

Flächenplan EG Nohra

Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer

- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a



Grundriss OG Nohra

Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer
- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a

Flächenplan OG Nohra

Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer

- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a



Grundriss DG Nohra

Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer
- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a

Flächenplan DG Nohra

Eckdaten

- > Haus
- > Nohra
- > 10 Zimmer

- > 191,77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: NO_ERFS5a



Grundriss KG Nohra

> 191,77 m² Wohnfläche

> Objektnummer: NO_ERFS5a

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

Telefon: 004936124036202

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

Ihre Notizen: