

EXPOSİ½

Wohnen unterhalb der Kirche- Einfamilienhaus mit kleiner Scheune in Molsdorf

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 99094 Erfurt

Baujahr: 1959

Zimmerzahl: 4

Wohnfl½che (ca.): 99,11 m½

Nutzfl½che (ca.): 70 m½

Grundst½cksfl½che (ca.): 458 m½

Kaufpreis pro m½: 1.886,79 ½

Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
½ 187.000,-

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

> 99,11 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 121

> 4 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99094 Erfurt, Wellerhofweg 13
Baujahr	1959
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	99,11 m ²
Nutzfläche (ca.)	70 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	458 m ²
Kaufpreis	187.000,- €
Kaufpreis pro m ²	1.886,79 €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	2030-04-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2012
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort möglich
Provision für Käufer	5,80 % inkl. 16 % MwSt

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 121

Objektbeschreibung:

Im wunderschönen Molsdorf bieten wir Ihnen dieses kleine Einfamilienhaus in traumhafter Lage an. Gemütliche 99 m² Wohnfläche eignen sich hervorragend für Paare und kleinere Familien. Das Molsdorfer Barockschloss und der Schlosspark sind nur wenige hundert Meter entfernt - perfekt für den täglichen Spaziergang und als Abenteuerspielplatz für die Kurzen.

Sie brauchen mehr Platz? Kein Problem- dann erweitern Sie einfach das Wohnhaus und bauen die kleine Scheune aus. Der gemütliche Terrassengarten hat eine angenehme und pflegeleichte Grünfläche und die Aussicht ist einfach ein Traum.

Das Haus wurde bereits für Sie fertiggestellt und kann von Ihnen gern nach Lust und Laune modernisiert und ausgebaut werden, damit es genau zu Ihnen passt. Innerhalb der nächsten 3 Jahre wird auch endlich die Straße erneuert und die Gegend ans Abwassernetz angeschlossen. Dann kann die Klärgrube endlich sinnvoll neu als Zisterne genutzt werden und im Hochsommer Ihren schönen sonnigen Garten versorgen.

Das Wohnhaus mit Nebengasse wird für einen Kaufpreis in Höhe von 187.000,00 EUR angeboten- da bleibt auch noch genug finanzieller Spielraum für einen Aus- und Umbau bis zum Idealuft, falls der Istzustand nicht Ihren Ansprüchen genügt! Natürlich ist das Haus, das bis vor Kurzem noch bewohnt wurde, auch so durchaus bezugsbereit (die Gastherme wurde 2012 erneuert) - malern und einziehen ist ebenfalls möglich. Das Haus hat eine traditionelle Aufteilung der Zimmer und eine angenehme Raumhöhe.

Eine Nachweisprovision von 5,80 % (inkl. 16 % MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Sie möchten das Objekt jetzt oder generell nicht selbst nutzen, sondern als Renditeobjekt erwerben, renovieren und vermieten? Natürlich suchen wir für Sie auch gern die ebenfalls perfekten Mieter zu einem für Sie angemessenen Mietzins.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf schelkmann.life

Ausstattung:

Das traditionelle zweigeschossige Wohnhaus steht idyllisch am Fuß der St. Trinitatiskirche. Das Eckgrundstück verfügt über zwei Eingänge und könnte bei Bedarf auch wieder in zwei Grundstücke unterteilt werden.

Das kleine Wohnhaus ist klassisch aufgeteilt und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare. Der Eingang zum Haus befindet sich auf der Hofseite. Am separaten WC vorbei gelangen Sie durch den Flur linkerhand in ein gemütliches Wohnzimmer. Auf der rechten Seite

befindet sich die Küche mit ausreichend Platz auch für eine Essecke direkt am Fenster. Das Tageslichtbad mit Badewanne ist zeitlos hell gefliest und schließt sich genau wie die geräumige Speisekammer der Küche an. In der oberen Etage führt die Treppe direkt auf einen kleinen Balkon. Auf der einen Seite liegt das große Schlafzimmer mit Fenstern auf Hof- und Straßenseite. In diesem Zimmer wurde erst 2019 eine Klimaanlage installiert. Auf der anderen Seite befinden sich zwei kleinere Schlafzimmer. Die Zimmer sind größtenteils mit Laminat ausgelegt. In den Wohnräumen sind traditionelle Doppelholzfenster mit Rollläden verbaut. Der Dachboden bietet genau wie der Keller zusätzlichen Stauraum.

Das Grundstück hat eine angenehme Grünfläche und der Terrassengarten kann von Ihnen ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Den perfekten Weihnachtsbaum haben sich schon im Garten und im Hof versteckt sich auch ein kleiner Ginkgobaum. Im Innenhof ist eine Terrasse angelegt und Sie können natürlich auf dem Grundstück auch parken.

Der ehemalige Stallgebäude ist noch in einem sehr ursprünglichen Zustand und wird z.Z. nur als Werkstatt und Waschhaus genutzt. Es ist ganz an Ihnen, es zu sanieren und auszubauen oder das Wohnhaus in diesem Bereich noch zu vergrößern.

Das Einfamilienhaus wurde bis vor kurzem noch bewohnt und ist in einem gepflegten Zustand. Ein bisschen Modernisierung (Fassaden- und Dachbodendämmung, Erneuerung der Fenster) würden das kleine Haus aber so richtig zum Strahlen bringen!

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 "Nördlichste Stadt Italiens" - das Leben pulsiert in allen Straßen und Hinterhöfen der

> Einfamilienhaus

> 99,11 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 121

> 4 Zimmer

Innenstadt und Straßencafés reihen sich an Biergärten. Im Winter treffen sich die Menschen allabendlich auf einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Der Stadtteil Molsdorf liegt im Südwesten der Stadt. Das eingemeindete Dorf ist eines der beliebtesten Erfurter Wohnquartiere. Einerseits liegt es umgeben von Rad- und Wanderwegen, so liegt es doch verkehrsgünstig am Autobahnkreuz und somit auch in der Nähe des größten Thüringer Gewerbeparks- Erfurter Kreuz. Die Erfurter Innenstadt ist mit Bus und Auto gut zu erreichen und auch im kulturellen Arnstadt ist man schnell. Keine 5 min entfernt liegt Ichtershausen und damit Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Freibad.

Kunst und Kultur werden rund um das Barockschloss Molsdorf mit seinem verwunschenen Schlosspark groß geschrieben und die Erfurter kommen zahlreich zu Veranstaltungen & Festen 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 ungehörlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:



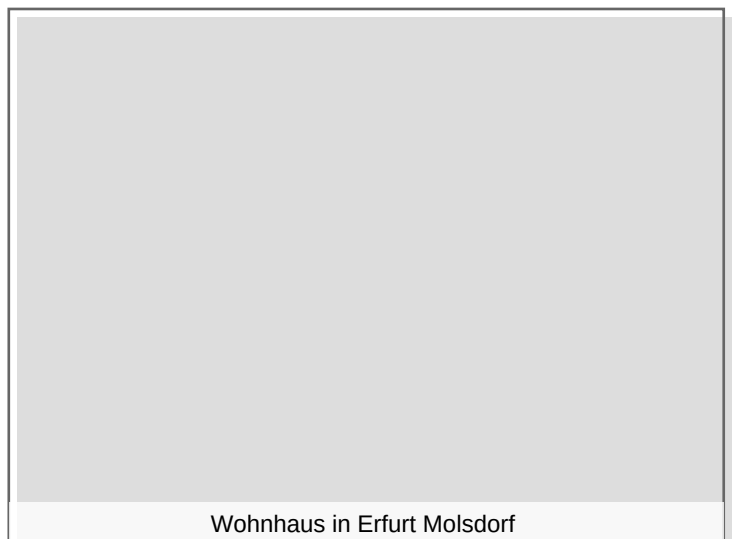
Zuhause mit Ausbaupotential in Erfurt



Wohnzimmer im EG



Rückansicht vom hinter gelegenen Garten



Wohnhaus in Erfurt Molsdorf

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer
- > 99,11 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 121

Garten mit perfektem Ausblick

Rückansicht des Hauses

Hofansicht des Hauses

Weihnachten ist Schmelzen natürlich Pflicht

Gartenansicht Haus und Scheune

Pflegeleiche Gartengröße

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 121

EFH mit Scheune in Molsdorf

Wohnzimmerfenster

Wohnzimmer im Erdgeschoss

Wohnzimmer mit Blick in den Flur

Wohnzimmer

Hausflur EG mit Kellertür

Eckdaten

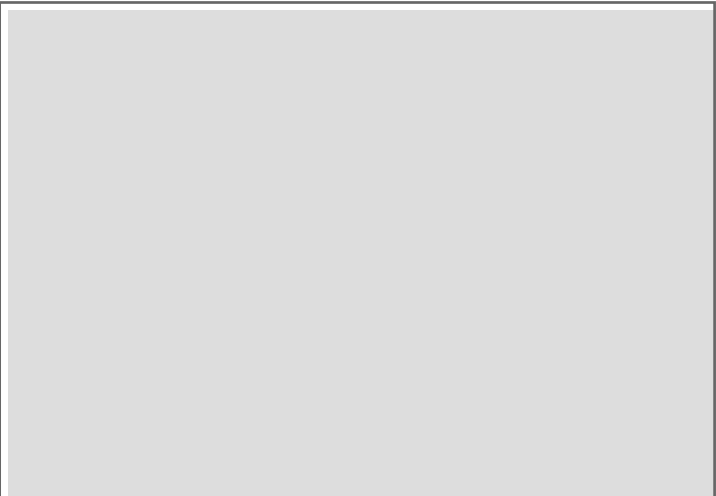
> Einfamilienhaus

> Erfurt

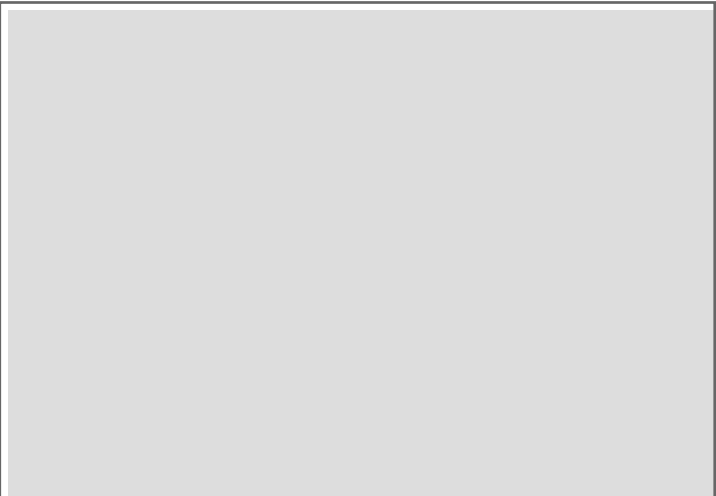
> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

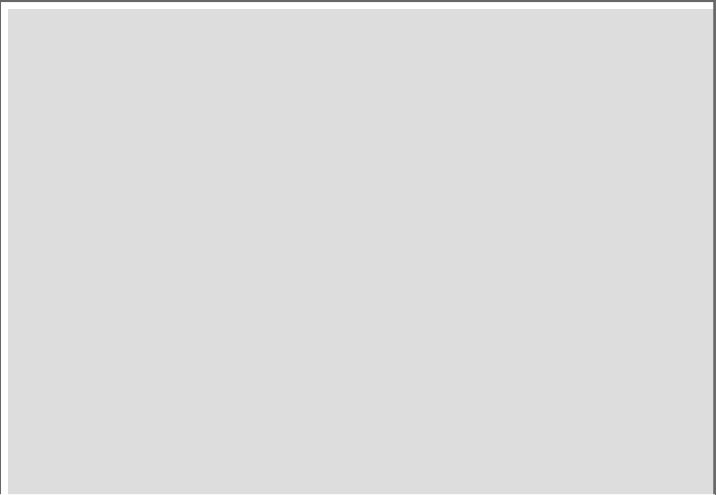
> Objektnummer: 121



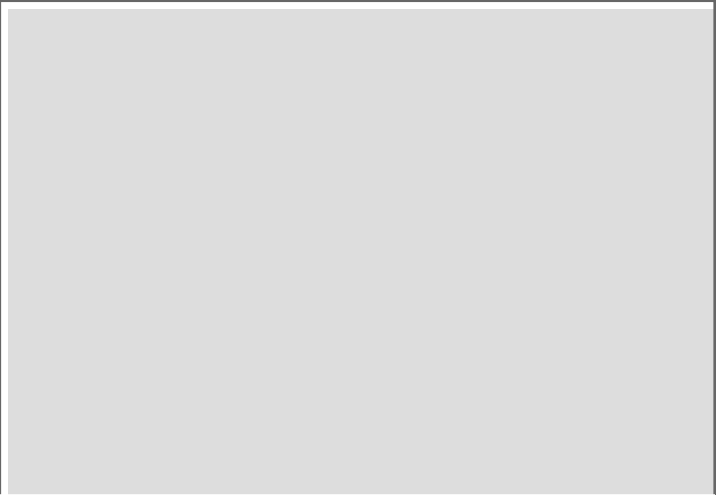
Tageslichtbad mit Wanne



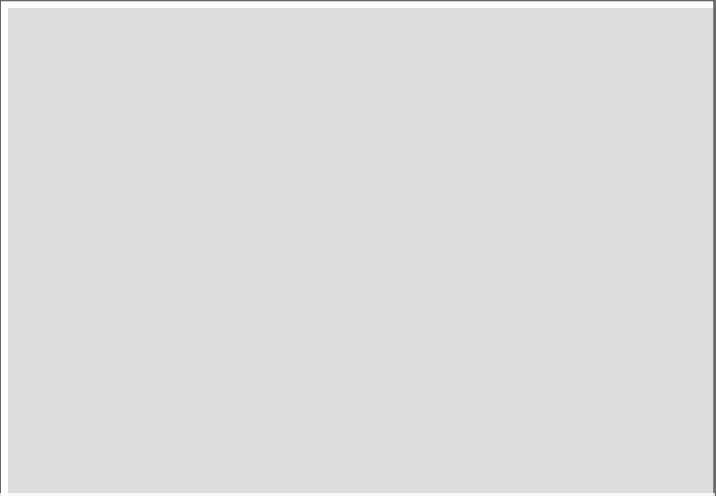
Blick aus der Küche in den Flur



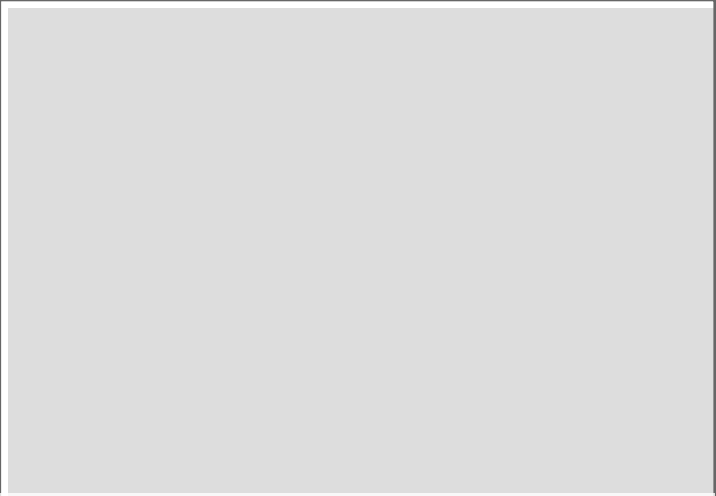
Gasheizung im Badezimmer



Küchenfenster



Küche im EG



Küche im Erdgeschoss

Eckdaten

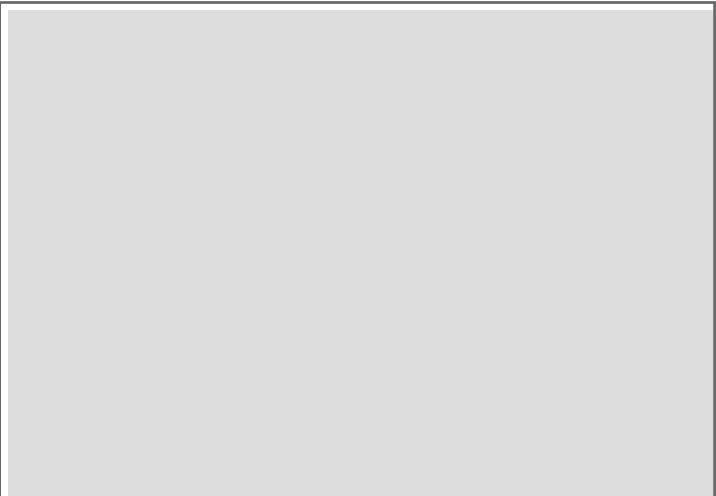
> Einfamilienhaus

> Erfurt

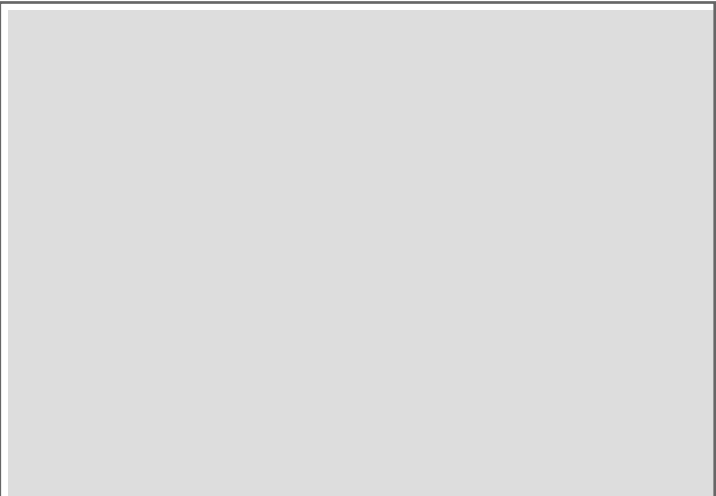
> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

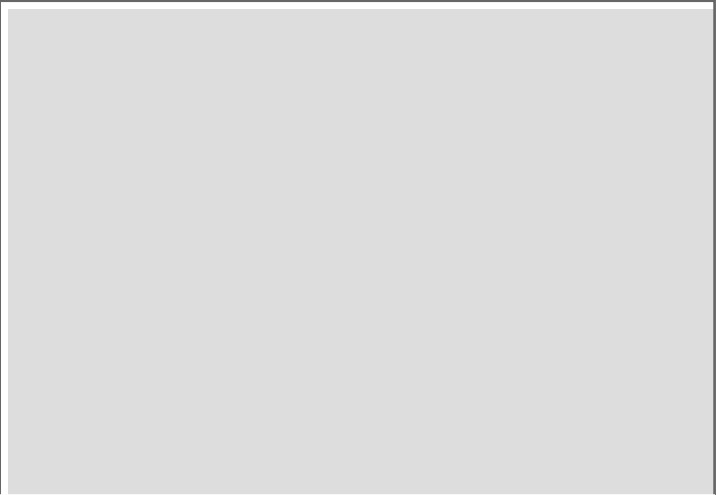
> Objektnummer: 121



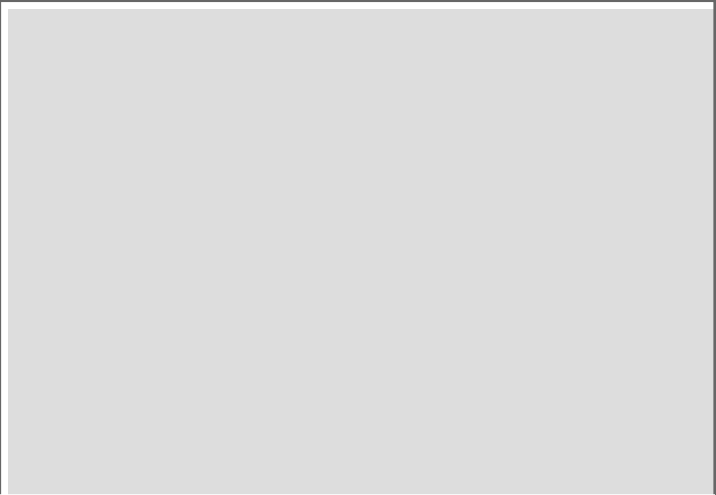
Küche mit Speisekammer



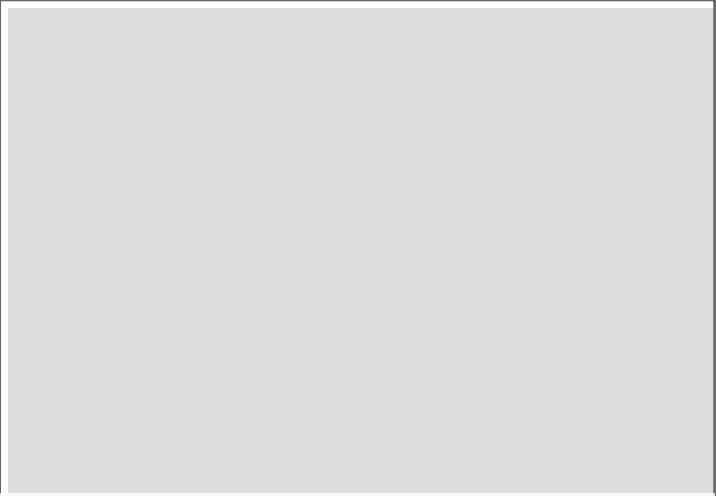
2. Fenster im Schlafzimmer



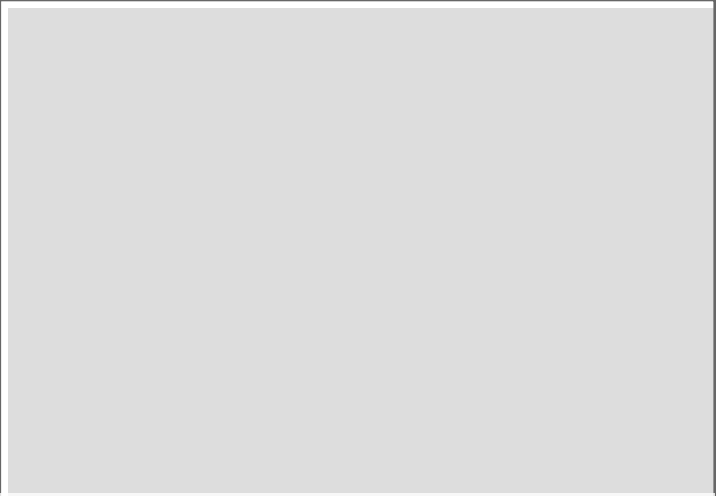
Große Speisekammer an der Küche



2. Schlafzimmerfenster zur Straße



Klimaanlage im Schlafzimmer



Blick vom Balkon in den Garten

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 121

Flur im OG mit Aufgang zum Boden

Terrassengarten im Sonnenlicht

Großes Schlafzimmer

Schlafzimmer im OG

Perfekter Ausblick

Schlafzimmer mit Klimaanlage

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 121

Kleines Zimmer im OG

Kleine Schlafzimmer

Kleine Schlafzimmer

Eingang kleines Schlafzimmer hofseitig

Durchgangszimmer

Schlafzimmer zum Garten

Eckdaten

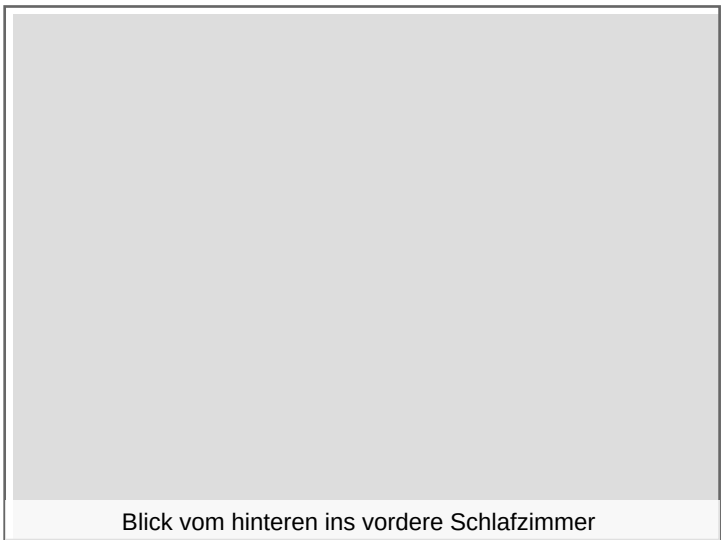
> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

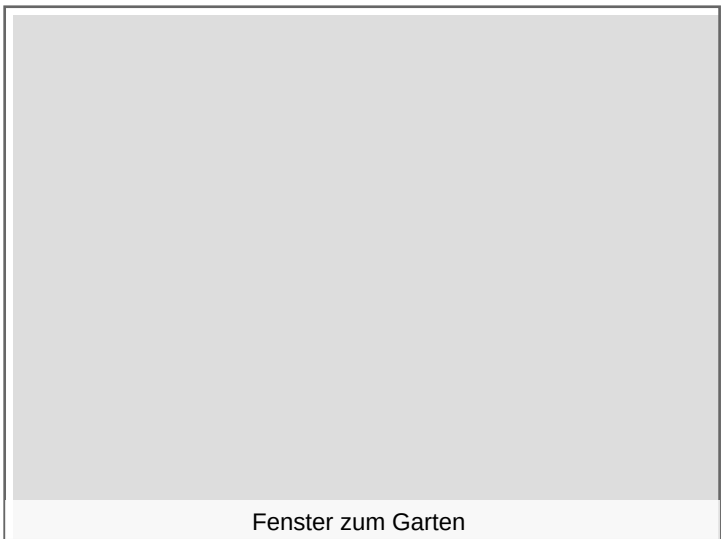
> Objektnummer: 121



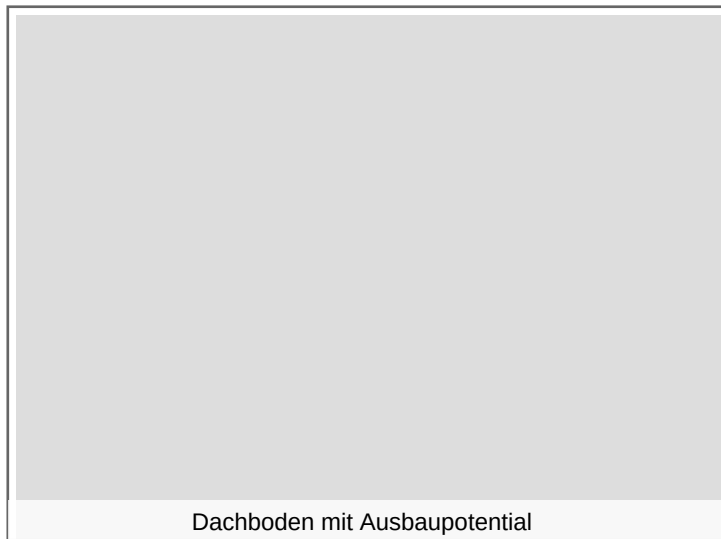
Blick vom hinteren ins vordere Schlafzimmer



Dachboden Haupthaus



Fenster zum Garten



Dachboden mit Ausbaupotential



Hintere Schlafzimmer



Kellertreppe

Eckdaten

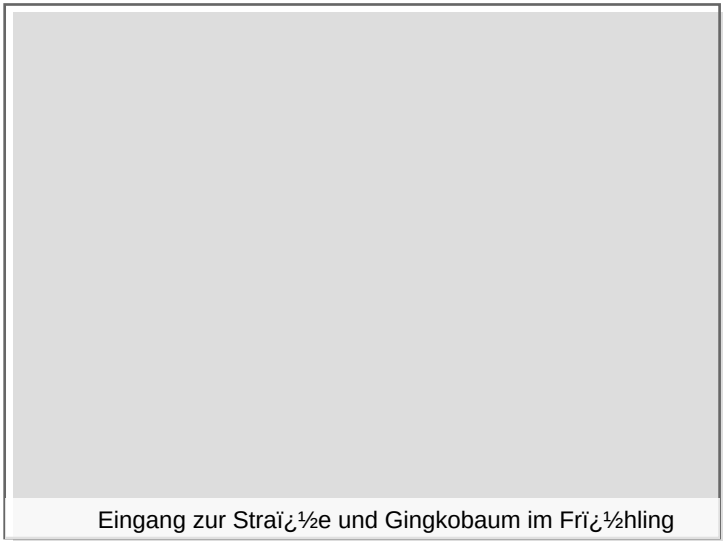
> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 121



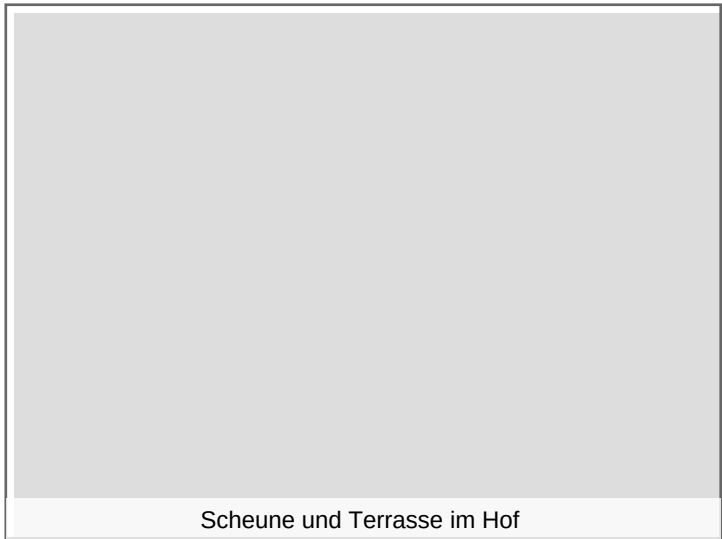
Eingang zur Straße und Ginkobaum im Freizeithling



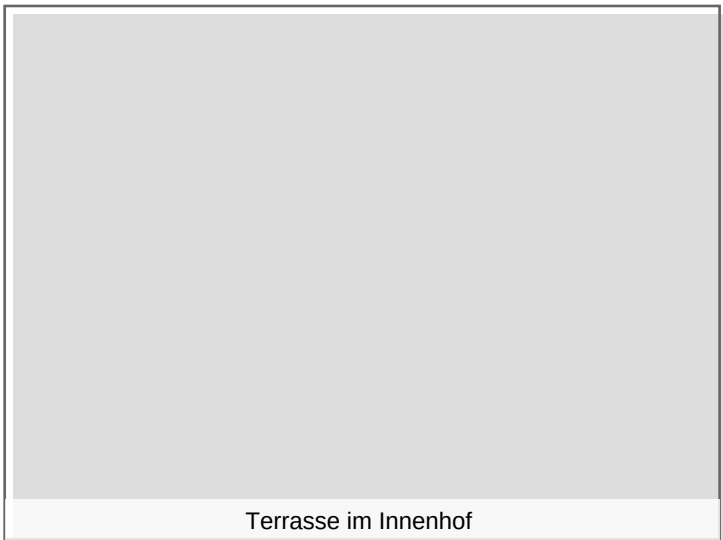
Neu installierte Klimaanlage



Hauseingang hofseitig



Scheune und Terrasse im Hof



Terrasse im Innenhof



Gartenansicht EFH + Scheune

Eckdaten

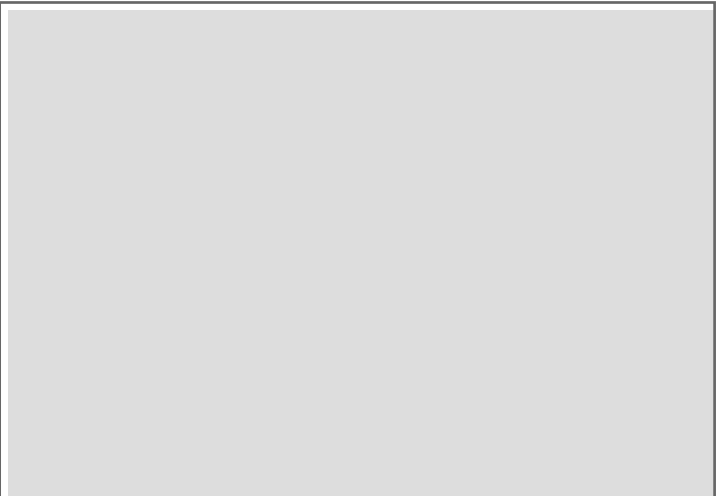
> Einfamilienhaus

> Erfurt

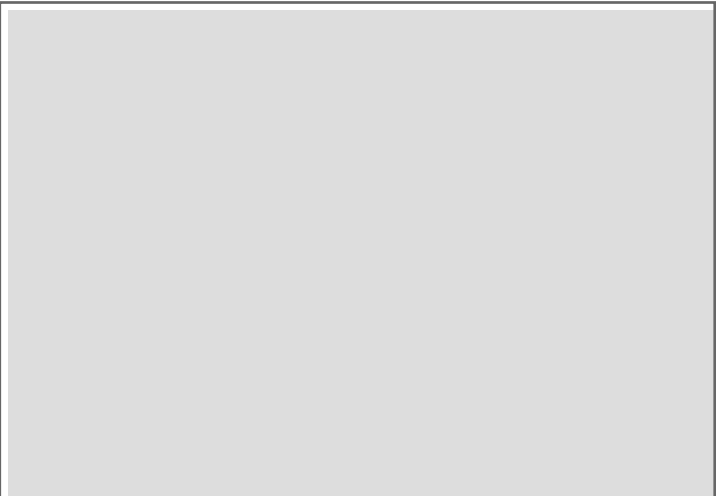
> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

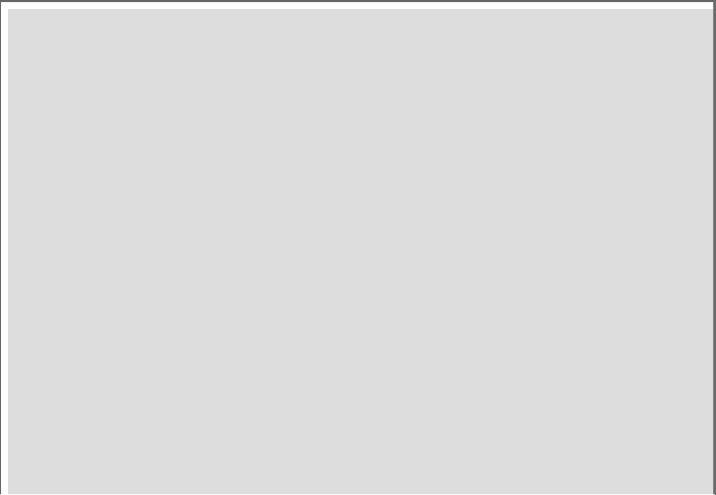
> Objektnummer: 121



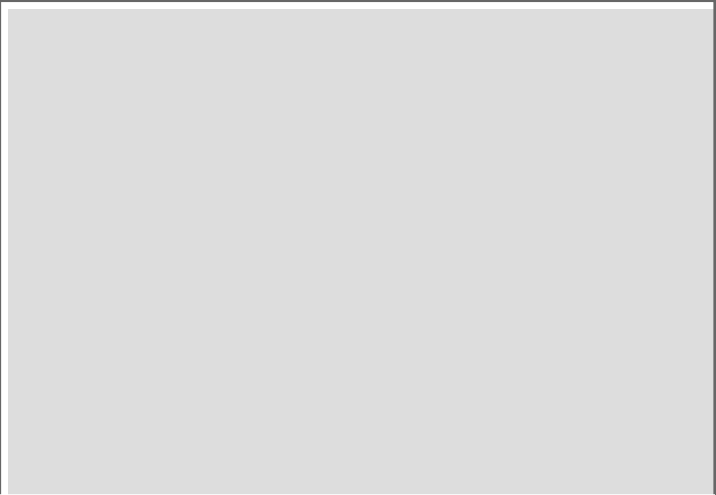
Scheune und Toreinfahrt



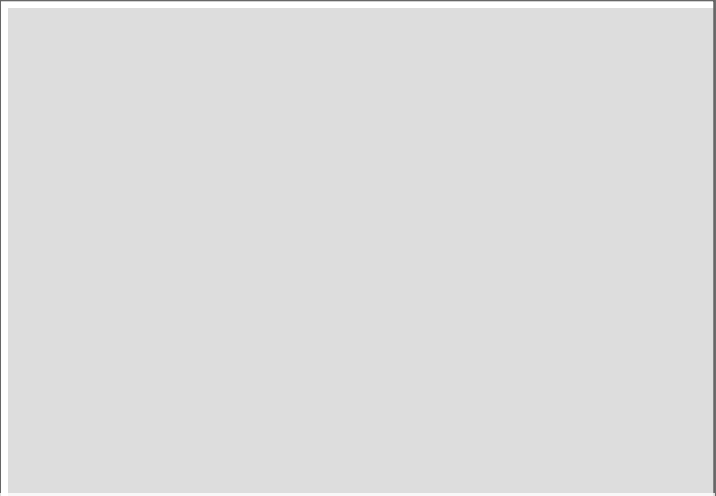
Giebelseite der Scheune



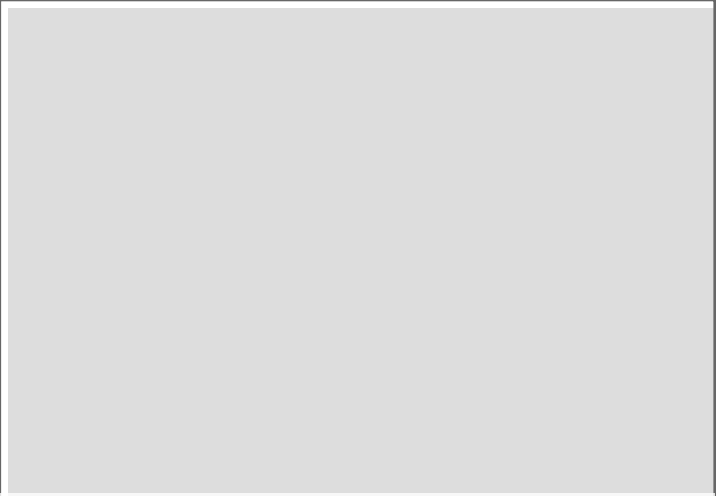
Seitenansicht EFH Molsdorf



Scheune mit Ausbaupotential



Giebelseite Wellerhofweg 13



Scheuneneingang

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 121

Scheunenraum zur Straßenseite

Gemütliches Zuhause unterhalb der Kirche

Obergeschoss Scheune

Wellerhofweg Erfurt Molsdorf

Einfamilienhaus unter der Kirche

Wohnhaus mit Scheune Molsdorf

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 121



Kleines Wohnhaus mit Scheune und Garten



Eingang Schlosspark



Wellerhofweg in Erfurt Molsdorf



Schloss Molsdorf mit Park



Wellerhofweg in Molsdorf



Schloss Molsdorf

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 99,11 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 121

> 4 Zimmer

Molsdorf Schlosspark

Schwanenteich Molsdorf

Eckdaten

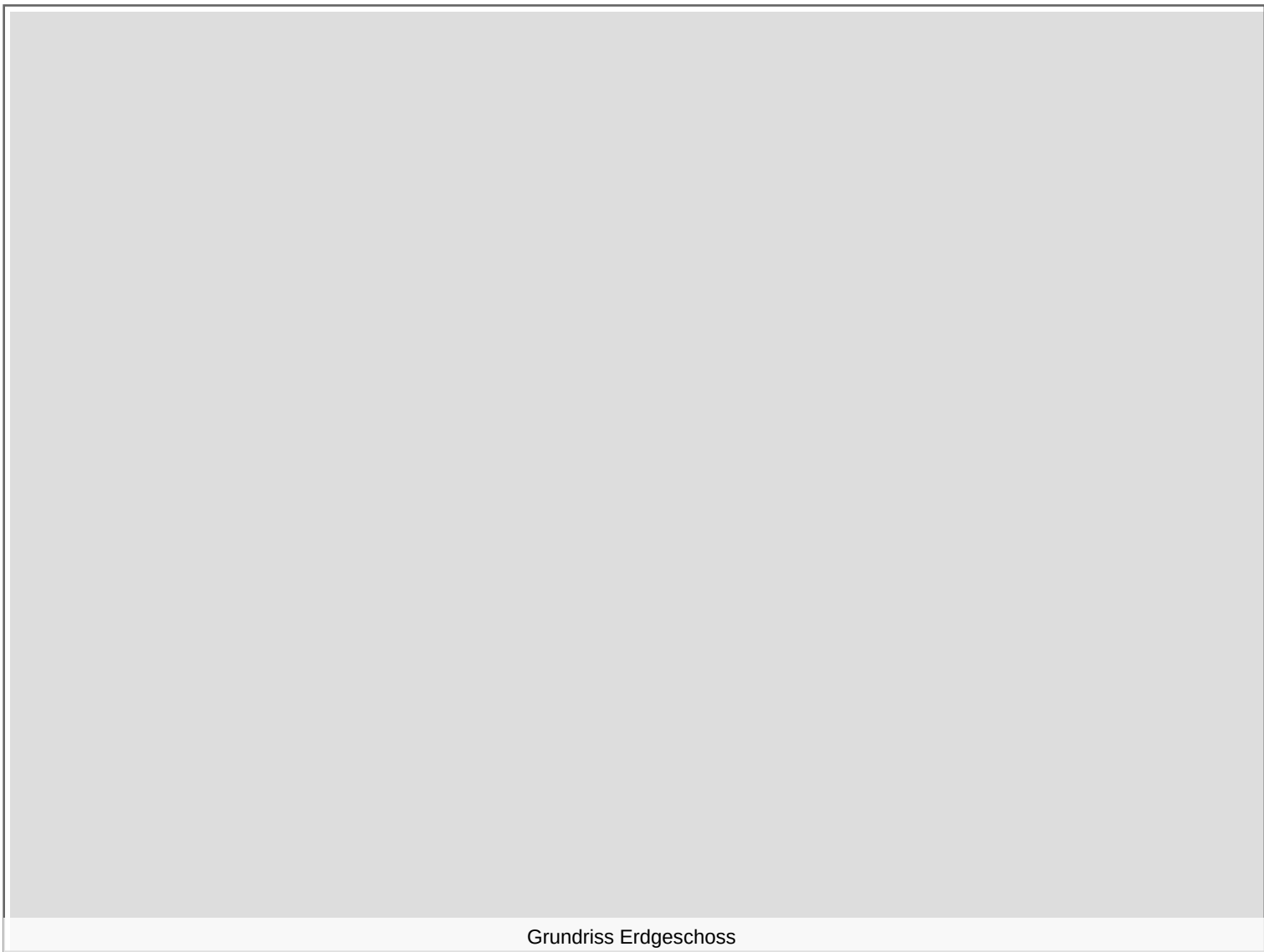
> Einfamilienhaus

> Erfurt

> 4 Zimmer

> 99,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 121



Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

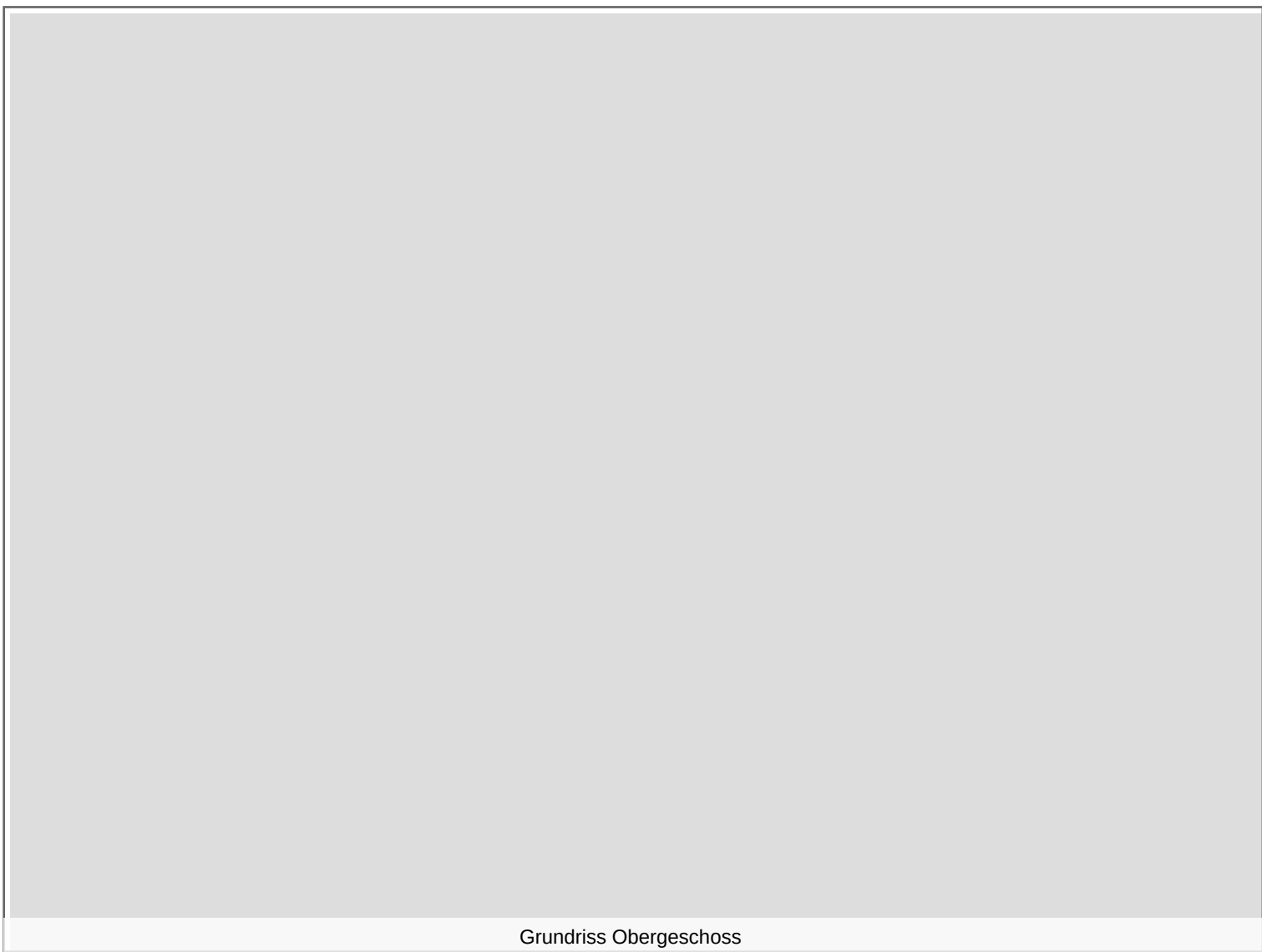
> Einfamilienhaus

> 99,11 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 121

> 4 Zimmer



Grundriss Obergeschoss

> 99,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 121

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, Bzgramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bzgrmeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Zustellende Aufsichtsbehörde inkl. Adresse:
Stadtverwaltung Erfurt, Bürgermeisteramt Abteilung Gewerbe und
Aufs Angelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen: