

EXPOSÉ

Entzückende 2Raumetagenwohnung mit Wintergarten im 1. OG einer Jugendstilvilla



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99094 Erfurt
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 66,57 m²
Nutzfläche (ca.): 5 m²
Hausgeld (ca.): 205,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT
€ 227.800,-

Schelkman Immobilien

Andreasstraße 7 ° 99084 Erfurt ° Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02
Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 ° info@schelkman.de ° www.schelkman.de

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 66,57 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_10G



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99094 Erfurt, Winzerstraße 12
Baujahr	1900
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	66,57 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	227.800,- €
Hausgeld (ca.)	205,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	2028-07-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1998
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	August 2018
Provision für Käufer	5,95% inkl. MwSt

Objektbeschreibung:

Angeboten wird eine entzückende Zweiraumwohnung mit Traum-Wintergarten im ersten Obergeschoss einer 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

ist in einem sehr gepflegten Zustand und kann von Ihnen nach einer kurzen Auffrischung zeitnah bezogen werden.

Im August 2018 wurde eine neue Gasheizung installiert, die sowohl für wohlige Wärme, als auch geringere 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: 227.800,00 EUR angeboten. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 3.421,96 EUR. Das Hausgeld beträgt 205,00 EUR im Monat inkl. 34,14 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.

Sie haben dieses Objekt auf Immonet gefunden? Dann müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass diese Wohnung ausdrücklich keinen Garten hat - dies ist eine fehlerhafte Angabe, die das Portal automatisch aus unserem Exposétext generiert hat und die sich leider nicht ändern lässt!

Ausstattung:

Möchten Sie in diesem entzückenden Wintergarten mit perfektem Blick ins Grüne jeden Morgen Frühstücken? Dann haben Sie jetzt dafür die Chance!

Die helle Zweiraumwohnung mit 66,57 m² befindet sich im ersten Obergeschoss einer in perfekter Ruhe in zweiter Reihe stehenden Jugendstilvilla im Erfurter Burgenviertel. Vom natürlich repräsentativen Treppenhaus gelangen Sie in einen schön geschnittenen Flur, von dem zur Rechten das große Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und bezauberndem Erker abzweigt.

Von der kleinen Küche (die Einbauküche kann, wenn gewünscht, übernommen werden) gelangen Sie in Ihren wunderbaren traditionellen Wintergarten. Der geflieste Boden mit weißen und schwarzen Kacheln harmoniert perfekt mit dem Grün der umgebenden Gärten.

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

Echtholzparkett und Stiltüren 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 Waschraum für die Bewohner des Hauses.

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 66,57 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_10G



Die Villa befindet sich in absoluter Ruhe etwas abseits von der eigentlichen Straße und ist von dieser auch nicht einsehbar.

Die Wohnung wäre für Sie perfekt, nur wünschen Sie sich mehr Platz? Im selben Objekt wird ebenfalls durch Schelkmann Immobilien eine etwas größere Erdgeschosswohnung mit Garten angeboten. Die beiden 2-Raumwohnungen liegen genau übereinander und dürften nach Teilungserklärung zB. durch eine Wendeltreppe auch miteinander verbunden werden. Dadurch würde dann eine stilvolle Vierraumwohnung auf zwei Etagen mit zwei Bädern, Wintergarten, großen 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 Nördlichste Stadt Italiens - das Leben pulsiert in allen Straßen und Hinterhöfen der Innenstadt und Straßencafes reihen sich an Biergärten. Im Winter treffen sich die Menschen allabendlich auf einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschland.

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 selbe, 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:



Wohnen im Jugendstil



Winerstraße 12 im Burgenviertel

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2 Zimmer

- > 66,57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EF_WIN12_10G



Dornröschen lässt grüßen



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Ausblick



sonniges Wohnzimmer



Wohnzimmer Erker



Blick aus dem Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2 Zimmer

- > 66,57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EF_WIN12_10G



Wohnzimmer im OG



Wintergarten aus dem WZ betrachtet



Küche mit Wintergarten



Badezimmer mit Badewanne



Bezaubernder Wintergarten an der Küche



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2 Zimmer

> 66,57 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_10G



Treppenhaus OG Winzerstraße 12



Auffahrt Winzerstraße



Blick nach oben Winzerstraße 12



Winzerstraße 12 Eigentumswohnung



Winzerstraße 12 mit Wintergarten im OG



Wohnen im Erfurter Burgenviertel

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2 Zimmer

- > 66,57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EF_WIN12_10G



Eingang Winzerstraße 12



Winzerstraße 12



Villa im Grünen



Wohnen im Grünen



Privatstraße zur Winzerstraße 12



Winzerstraße 12, 99094 Erfurt

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2 Zimmer

- > 66,57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EF_WIN12_10G



PKW-Stellplätze am Haus



Jugendstilraum



Privatstraße Winzerstraße 12



Wintergarten im Obergeschoss



Winzerstraße in Erfurt



Exklusive Adresse im Grünen

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Erfurt

> 2 Zimmer

> 66,57 m² Wohnfläche

> Objektnummer: EF_WIN12_10G



QR-Code

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erfurt
- > 2 Zimmer

- > 66,57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EF_WIN12_10G



*Grundriss
Etagenwohnung im 1. OG
66,57 m² WFL
Winzerstraße 12
Erfurt - Burgenviertel*

**SHELKMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION  LEBENSFREUDE

Grundriss Winzerstr. 12 OG

