

EXPOSÉ

Exklusiver Wohnkomfort- möblierte Terrassenwohnung in Klinik- & Uninähe



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 99089 Erfurt

Baujahr: 2016

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 70,10 m²

Nebenkosten (ca.): 350,- €

Warmmiete (ca.): 1.350,- €

Anzahl Etagen: 4

Terrasse: ja

VERMIETET
€ 1.000,-

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

> Erdgeschosswohnung

> 70,10 m² Wohnfläche

> Erfurt

> Objektnummer: 152

> 3 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99089 Erfurt, Ritschlstraße 3
Baujahr	2016
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70,10 m ²
Kaltmiete	1.000,- €
Nebenkosten (ca.)	350,- €
Warmmiete (ca.)	1.350,- €
Kaution	3.000,- €
Anzahl Etagen	4
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	73,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2026-06-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2016
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
möbliert	voll möbliert
Seniorenrecht	ja
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	ab 20.07.2022

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 3 Zimmer

> 70,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 152



Objektbeschreibung:

Sind Sie auf der Suche nach einer stilvollen Zweitwohnung? Dann ist diese modern und geschmackvoll möblierte Erdgeschosswohnung mit zwei Terrassen und PKW-Stellplatz genau das Richtige für Sie!

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen Ritschlstraße in unmittelbarer Laufnähe zur Universität und dem Erfurter Klinikum. Der wohnungseigene PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor der Wohnungstür. Aber auch mit einem kleinen Spaziergang zu Fuß bzw. mit der Straßenbahn ist die Erfurter Innenstadt gut zu erreichen. Keine 300 Meter entfernt befindet sich der nächste Supermarkt und auch andere Geschäfte sowie Bistros sind bequem fußläufig zu erreichen. Gleich hinter dem Gebäude beginnen die Erfurter Blumenfelder und der Weg hinter den Häusern ist eine beliebte Joggingstrecke. Der neu gebaute Spielplatz befindet sich ebenfalls in der Nachbarschaft. Für größere Radtouren bietet sich der nahe gelegene Nordpark an.

Die 70 m² Wohnfläche verteilt sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Einbauküche, einen Arbeitsbereich im Flur, das innenliegende Duschbad, ein ebenfalls innenliegendes Gästezimmer, das Schlafzimmer und die Terrassen zu beiden Seiten der Wohnung.

Die Wohnung wird für eine Kaltmiete in Höhe von 1.000,00 EUR (inkl. PKW-Stellplatz) angeboten. Hinzu kommen Nebenkosten inkl. Heizkosten in Höhe von 350,00 EUR. Das entspricht einer Warmmiete von 1.350,00 EUR im Monat.

3 Monatskaltmieten (3.000,00 EUR) sind als Kautions hinterlegen. Tierhaltung ist nach Absprache prinzipiell möglich. Die Wohnung wäre ab 20.07.2022 bezugsbereit.

Sie möchten die Wohnung gern unbefristet als klassische Mietwohnung bewohnen und daher Ihre eigenen Möbel komplett oder teilweise nutzen (außer natürlich, die EBK)? Kein Problem bei langjähriger Anmietung wird die Möblierung gern eingelagert.

Ausstattung:

Ihre neue Wohnung befindet sich in einem erst 2016 erbauten Mehrfamilienhaus in der nördlichen Andreasvorstadt. Dieses Wohnviertel wird von modernen Bauten dominiert und liegt trotz Innenstadtnähe (3 km bis zum Erfurter Dom) sowohl verkehrsgünstig als auch ruhig im Grünen. Die komplett und stilvoll eingerichtete Erdgeschosswohnung ist barrierefrei angelegt. Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, vor dem sich eine kleine Terrasse und der eigene, in der Miete bereits inbegriffene, PKW-Stellplatz befinden.

Die Wohnung ist hell und klassisch eingerichtet und bietet höchsten Wohnkomfort. Das geräumige Wohnzimmer ist mit einer gemütlichen Eckcouch, TV und einer Essecke möbliert und wird von einer stilvollen amerikanischen Küche mit lackweißen Fronten begrenzt. Die Küche ist

mit Herd, Geschirrspüler und Kühl- und Gefrierkombi umfassend ausgestattet.

Der Flur zum Schlafzimmer ist perfekt als kleines Arbeitszimmer eingerichtet. Visavis befindet sich das modern mit großformatigen Fliesen in Erdfarben ausgestattete Badezimmer mit extragroßer ebenerdiger Dusche und Waschmaschine.

Auch das Schlafzimmer ist klassisch harmonisch eingerichtet - mit großem Bett und Kleiderschrank. In den Wohnbereichen sorgen bodentiefe Fenster (mit blickdichten Vorhängen) für ein lichtdurchflutetes Wohnerlebnis. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf eine größere, wie eine Loggia überdachte Terrasse, die Sie natürlich auch noch wohnlich ausgestalten können. Ein kleines innenliegendes Gästezimmer mit Tageslichtfenster zum Schlafzimmer befindet sich neben dem Schlafzimmer - hier sorgt, wie in der gesamten Wohnung, eine Belüftungsanlage für Frischluft. Die Wohnung ist mit einem geschmackvollen Designvinylboden in den Wohnbereichen ausgelegt. Für wohlige Wärme sorgt die Fußbodenheizung.

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

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

Die Andreasvorstadt schmiegt sich eng an das Andreasviertel an und liegt

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

- > 70,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 152



damit nur wenige Gehminuten von der Erfurter Innenstadt entfernt. Hier kann man angenehm und zentrumsnah wohnen. Das Stadtviertel ist harmonisch gewachsen und bietet seinen Bewohnern ein breit gefächertes Angebot mit kleinen Läden und Kneipchen. Die Nördliche Andreasvorstadt ist geprägt von moderner Bebauung, die den Universitätscampus und das Klinikum Erfurt umgibt. Sie liegt eingebettet im Grünen- linker Hand begrenzt von den Erfurter Blumenfeldern und rechter Hand vom neu gestalteten Nordpark, entlang der Gera.

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:



Modernes Wohnen Erfurt Andreasvorstadt



Moderne Mietwohnung Erfurt_Schelkmann Immobilien



Möblierte Erdgeschosswohnung Erfurt



Barrierefreie Wohnung Erfurt

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

- > 70,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 152



Separater Eingang mit Parkplatz direkt davor



Gemütliches Sofa im Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer in den Flur



Stilvoll eingerichtetes Wohnzimmer



Flurgarderobe



Wohnzimmer mit cleanem Chic

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

- > 70,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 152



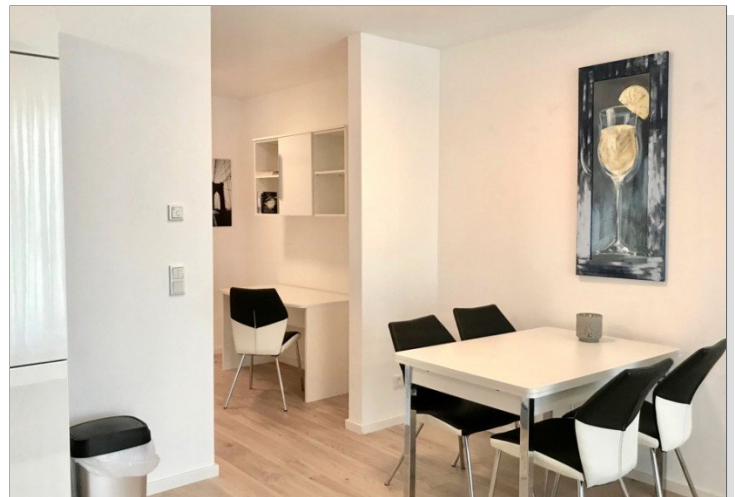
Amerikanische Küche perfekt eingepasst



Esstisch im Wohnzimmer



Modern ausgestattete Wohnung Erfurt



Esstisch und Arbeitsplatz im Hintergrund



Hochwertige Einbauküche



Klassische Einbauküche

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

- > 70,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 152



Offene Küche mit Essbereich



Große ebenerdige Dusche im Badezimmer



Blick vom Arbeitsbereich ins Wohnzimmer



Blick vom Badezimmer zum Arbeitsbereich



Badezimmer mit Badewanne



Stilvoller Arbeitsbereich

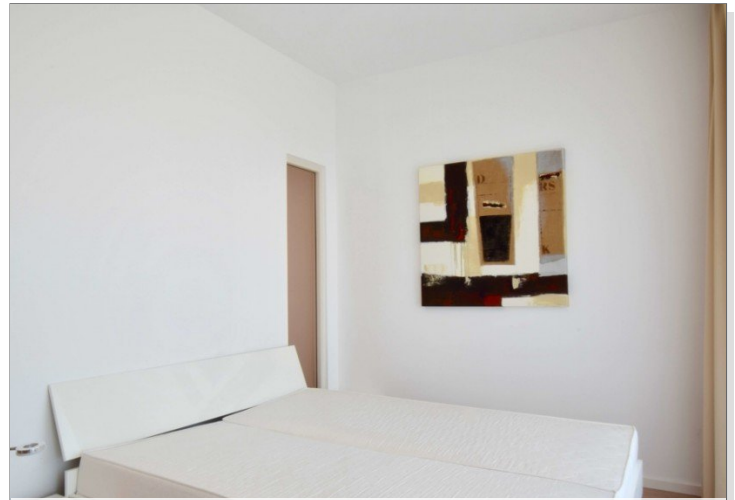
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

- > 70,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 152



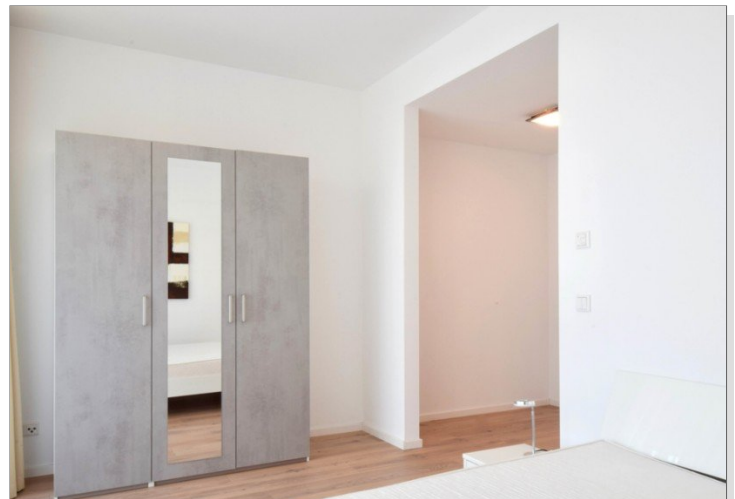
Blick vom Schlaf- ins Wohnzimmer



Schlafzimmer mit Fenster zum kleinen Innenraum



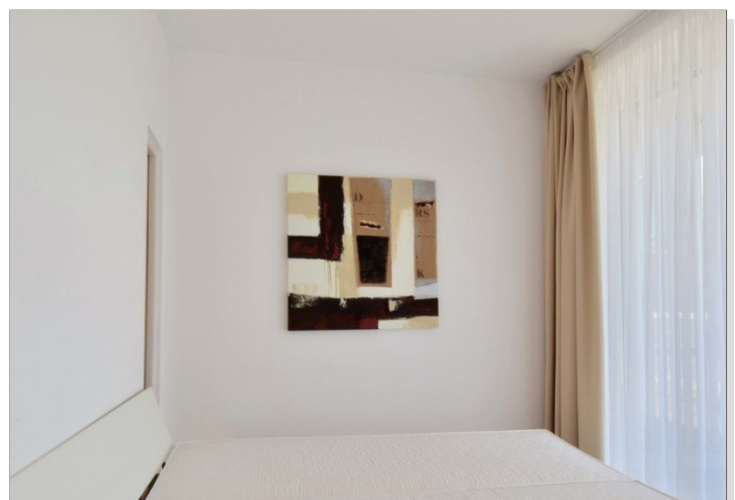
Moderne Terrasse am Schlafzimmer



Klassisch eingerichtetes Schlafzimmer



Terrasse am Schlafzimmer



Schlafzimmer mit großem Bett

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Erfurt

> 3 Zimmer

> 70,10 m² Wohnfläche

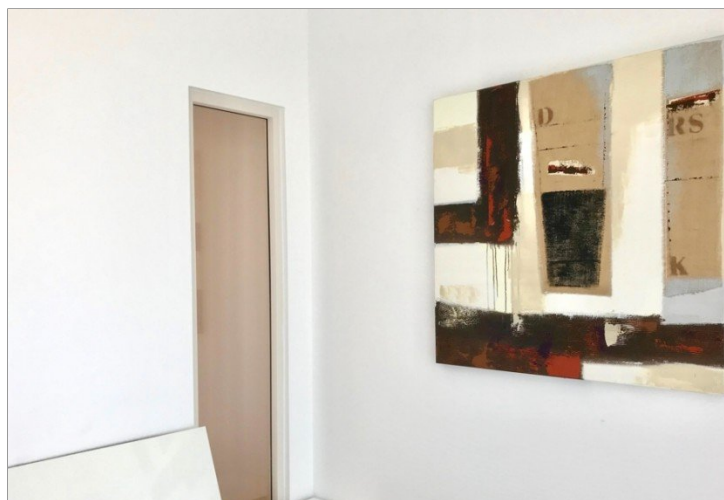
> Objektnummer: 152



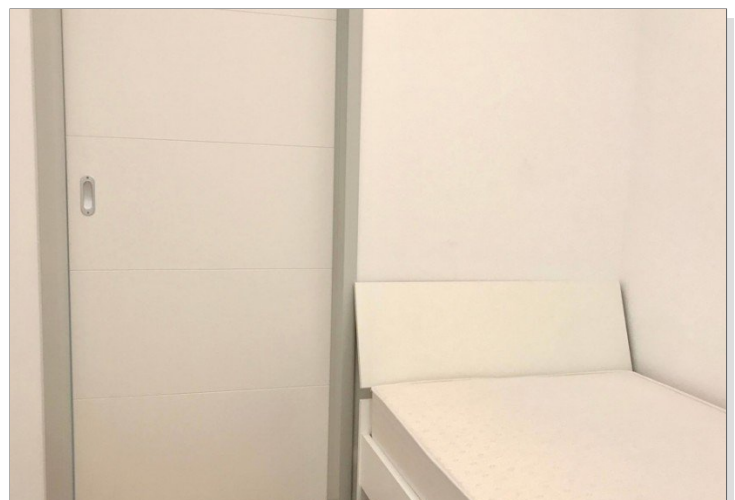
Schlafzimmerfenster



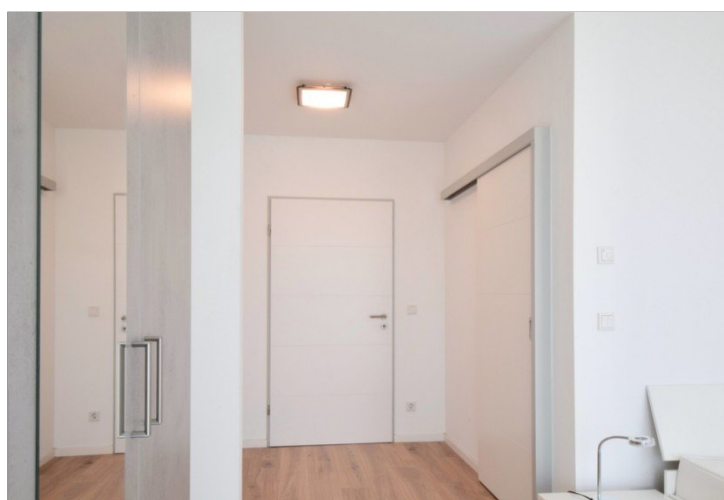
Eingang innenliegendes Gästezimmer



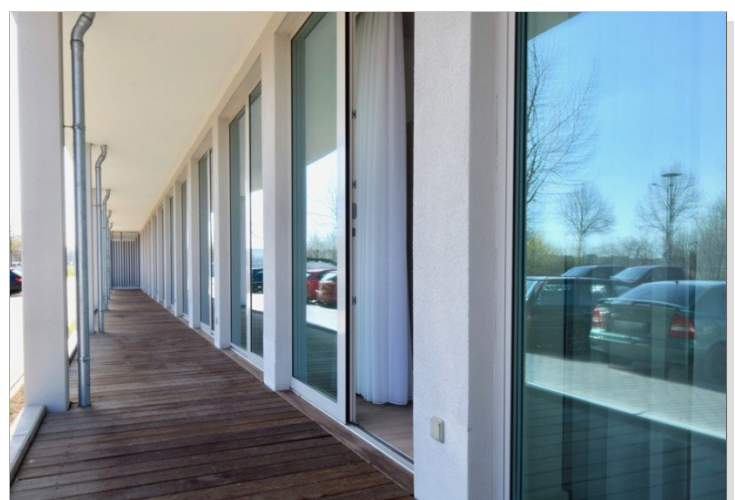
Tageslichtfenster zum Innenraum



Innenliegendes Gästezimmer



Blick vom Schlafzimmer zum Eingang Innenzimmer



Moderne Terrasse im Loggiastil

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

- > 70,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 152



Wohnen auf der Sonnenseite



Eingang in ruhiger Anwohnerstraße



Möblierte Wohnung Ritschlstraße Erfurt



Großer moderner Spielplatz in der Nähe



Ritschlstraße- Ruhiges Wohnumfeld



Mietwohnung Erfurt Ritschlstraße

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

- > 70,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 152



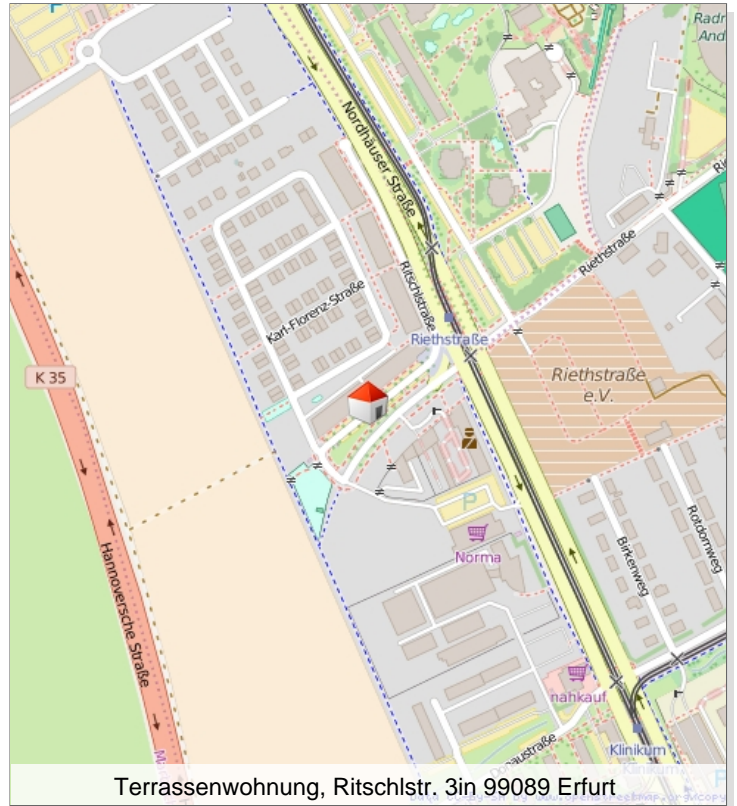
Wohnen im Grünen- Andreasvorstadt



Perfekte Laufstrecke gleich hinter der Haus



Modernes Ambiente im Grünen



Terrassenwohnung, Ritschlstr. 3 in 99089 Erfurt

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Erfurt
- > 3 Zimmer

- > 70,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 152



*Dreiraumwohnung
mit Terrasse*

EG

*Ritschlstraße 3
99089 Erfurt*

**SHELKMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION  LEBENSFREUDE

Vermarktungsgrundriss

