

EXPOSÉ

Ihr neues Zuhause- Modernes Einfamilienhaus im Erfurter Umland



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99310 Arnstadt / Marlishausen
Baujahr: 2012
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 113,83 m²
Nutzfläche (ca.): 20 m²
Grundstücksfläche (ca.): 807 m²
Kaufpreis pro m²: 2.609,15 €
Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
€ 297.000,-

Schelkmann Immobilien

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

> Einfamilienhaus

> 113,83 m² Wohnfläche

> Arnstadt / Marlishausen

> Objektnummer: 124

> 5 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99310 Arnstadt / Marlishausen
Baujahr	2012
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	113,83 m ²
Nutzfläche (ca.)	20 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	807 m ²
Kaufpreis	297.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.609,15 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	71,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2022-06-05
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2012
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas, Solar
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug mögl
Provision für Käufer	5,8 % inkl. 16 % MwSt

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt / Marlishausen
- > 5 Zimmer

- > 113,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 124



Objektbeschreibung:

Sind Sie auf der Suche nach einem modernen aber trotzdem klassisch geschnittenen Domizil für Ihre Familie? Dann haben Sie es gefunden- das 2012 erbaute Massivhaus überzeugt mit traditioneller Raumaufteilung und zeitgemäßem Design.

Das gemütliche Einfamilienhaus bietet alles, was sich eine Familie wünschen kann. Moderner Wohnkomfort auf zwei Etagen mit Fußbodenheizung und einem Belüftungssystem in allen Räumen- ideal für Allergiker geeignet. Das Haus wird durch eine Gas- Brennwerttherme beheizt. Die Solaranlage dient zur Unterstützung der Warmwasserversorgung. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, ein Gäste- WC sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Der weitläufige Garten ist durch die Zusammenlegung zweier Grundstücke entstanden- bei Bedarf könnte also das Grundstück geteilt und noch ein weiteres Haus im rückwertigen Gartenbereich gebaut werden.

Das Einfamilienhaus überzeugt einerseits durch seine perfekt ruhige Lage im beschaulichen Arnstädter Ortsteil Marlishausen, als auch für seine ideale Verkehrsanbindung - keine halbe Stunde benötigen sie mit dem Auto in die Erfurter Innenstadt. Mit der Erfurter Bahn sind Sie sogar noch ein paar Minuten schneller. Die Fahrtzeit der Bahn zum Arnstädter Hauptbahnhof ist mit 5 min sogar unschlagbar. Der perfekte Ort für eine kleine Familie- mit Kindergarten und Grundschule direkt im Ort.

Das Gebäude wird für einen Kaufpreis von 297.000,00 EUR angeboten. Im diesem Preis inklusive sind sowohl die perfekt eingepasste, moderne Einbauküche, als auch die beiden Geräteschuppen im Garten.

Eine Nachweisprovision von 5,8 % (inkl. 16 % MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Website www.schelkmann.de

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen kleinen Sackgasse, die nur zu wenigen Häusern führt. Überhaupt präsentiert sich das Einfamilienhaus von der Straßenseite sehr dezent und ist auch noch von einer Hecke abgeschirmt. Gleich am Haus befindet sich einer der beiden PKW- Stellplätze.

Die 113,83 m² Wohnfläche sind klassisch auf die beiden Etagen aufgeteilt. Der harmonische Eingangsbereich ist genau wie der gesamte Wohnbereich im Erdgeschoss mit hochwertigen Fliesen in Steinoptik

ausgelegt. Für wohlig warme Füße sorgt im ganzen Haus die Fußbodenheizung. Zur linken befindet sich Ihre schöne Tageslichtküche mit ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke. Die perfekt eingepasste Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Zentraler Mittelpunkt der Familie wird Ihr geräumiges Wohnzimmer werden. Auf großzügigen 22,86 m² WFL finden eine große Couchecke und ein Familiensitzstisch bequem Ihren Platz. Der Kamin sorgt im Winter für traditionelle Behaglichkeit. Durch die Terrassentüren gelangen Sie direkt auf Ihre Sonnenterrasse (mit elektrischer Markise) mit traumhaften Blick über Ihren großen Garten.

Er ist perfekt für Gartenfreuden aller Art und kann von Ihnen ganz nach Ihren Wünschen genutzt und gestaltet werden. Der Garten ist an der Rückseite ebenfalls eingezäunt und durch ein weiteres Tor begehbar. Außerdem befindet sich hier die größere Gartenhütte (die kleine ist am Haus) und der zweite Stellplatz.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum. Die obere Etage erreichen Sie über Ihre helle Holzterrasse. Hier ist der Schlafbereich mit einem Korkbelag ausgelegt. Zur Rechten liegt Ihr großes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und großer Badewanne. Zwei kleinere Schlafzimmer eignen sich perfekt als Kinderzimmer und sind dank Terrassentüren mit französischen Balkon extra sonnig. Das größere Elternschlafzimmer bietet Platz für die üblichen Schlafzimmerelemente. Ein Kriechboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Lagebeschreibung:

Die Bachstadt Arnstadt ist der älteste Ort Thüringens. Sie überzeugt nicht nur durch ihre charmante Altstadt und große Kulturlandschaft, sondern macht sich auch mehr und mehr als Wirtschaftsstandort einen Namen.

Nur 20 km von der Landeshauptstadt Erfurt entfernt, in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes Erfurter Kreuz wächst das Industriegebiet im Norden der Stadt stetig und beständig an.

Die Kreisstadt bietet ein harmonisches Wohnumfeld und ein großes kulturelles Angebot: zB. das Schlossmuseum im Neuen Palais mit der Puppenstadt Mon plaisir, der Tierpark Fasanerie, das Theater im Schlossgarten und das Bachhaus. Das Bach- Festival und das Kleinkunstfestival Künste in Haus und Hof ziehen jedes Jahr Gäste aus nah und fern in ihren Bann.

Auch Naturverbundenen kommen hier nicht zu kurz- nicht ohne Grund gilt Arnstadt auch als Tor zum Thüringer Wald.

Der Stadtteil Marlishausen entwickelt sich mehr und mehr zu einem beliebten Wohngebiete- sowohl für die Arnstädter als auch, ob der guten Verkehrsanbindung, für die Erfurter. Die erst 2019 eingemeindete Ortschaft hat alles, was man zum Leben braucht. Kindergarten & Grundschule sind im Ort und der nahe Autobahnanschluss ermöglicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt / Marlishausen
- > 5 Zimmer

- > 113,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 124



problemloses Pendeln in die Landeshauptstadt (30 min).

Marlishausen hat direkt im Ortskern einen Bahnhof der Erfurter Bahn (5 min Fahrtzeit bis Arnstadt Hbh) ist durch mehrere Buslinien gut angebunden. Für das leibliche Wohl ist hier auch gesorgt und die Freizeit kann im Reit- und Pensionsstall, auf dem Sportplatz & im nahen Verkehrsflughafen in Alkersleben mit Fallschirmspringen auch aktiv gestaltet werden.

Abends in die Arnstädter oder Erfurter Innenstadt auf ein Weinchen oder in's Theater ist gar kein Problem- mit dem Zug gelangen Sie sicher und bequem wieder nach Hause.

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:



Moderens EFH mit Garten



Hausflur mit heller Holzterre



Dezente Straßenansicht



Straßenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt / Marlishausen
- > 5 Zimmer

- > 113,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 124



Geschmackvoller Empfangsbereich



Blick zur Essecke



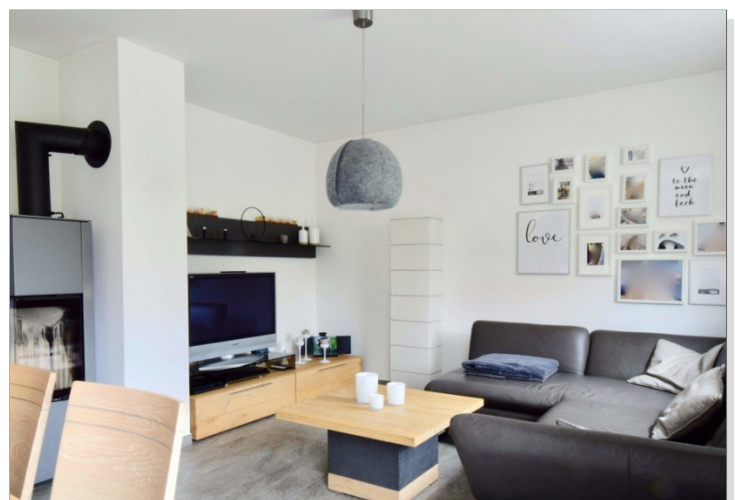
Gemütlicher Eingangsbereich im EG



Wohnzimmer mit Ambiente



Gemütliches Wohnzimmer



Wohnkomfort mit Fußbodenheizung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt / Marlishausen
- > 5 Zimmer

- > 113,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 124



Großes Wohnzimmer im EG



Terrasse am Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer



Essecke in der Küche



Terrasse am Haus



Chice Einbauküche inklusive

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt / Marlishausen
- > 5 Zimmer

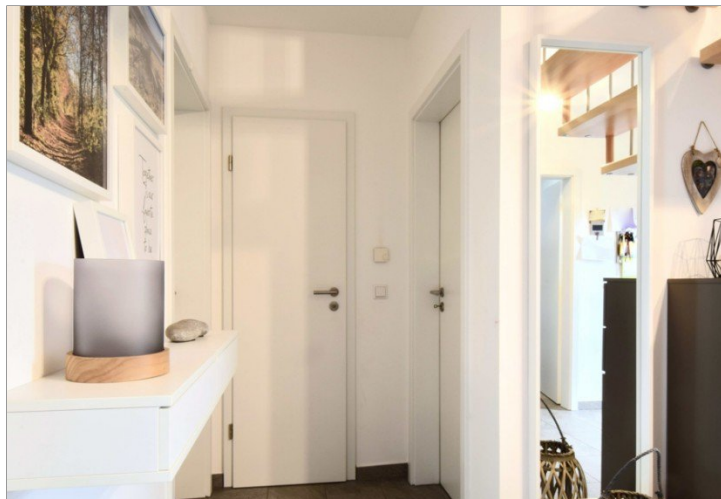
- > 113,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 124



Wenn das Frühstück nie enden soll



Aufgang zum Obergeschoss



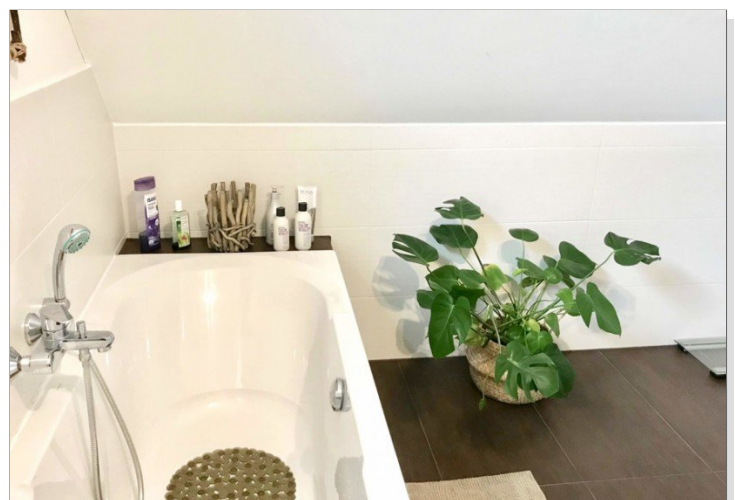
Flur im Erdgeschoss



Tageslichtbad



Arbeitszimmer im Erdgeschoss



Große Badewanne

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt / Marlishausen
- > 5 Zimmer

- > 113,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 124



Ebenerdige Dusche im Badezimmer



Elternschlafzimmer



Grünes Kinderzimmer



Fenster im Schlafzimmer



Eingangstür grünes Kinderzimmer



Treppe ins Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt / Marlishausen
- > 5 Zimmer

- > 113,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 124



Viel Platz für Gartenträume



Terrasse im Sonnenschein



Familienwohnraum



Kleiner Geräteschuppen beim Haus



Zweiter Stellplatz und Eingang Gartenrückseite



Elektrische Markise für zu sonnige Tage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt / Marlishausen
- > 5 Zimmer

- > 113,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 124



Kleiner Geräteschuppen im hinteren Gartenbereich



Platz für den Pool ist schon vorbereitet



Traumhaus mit Traumgarten

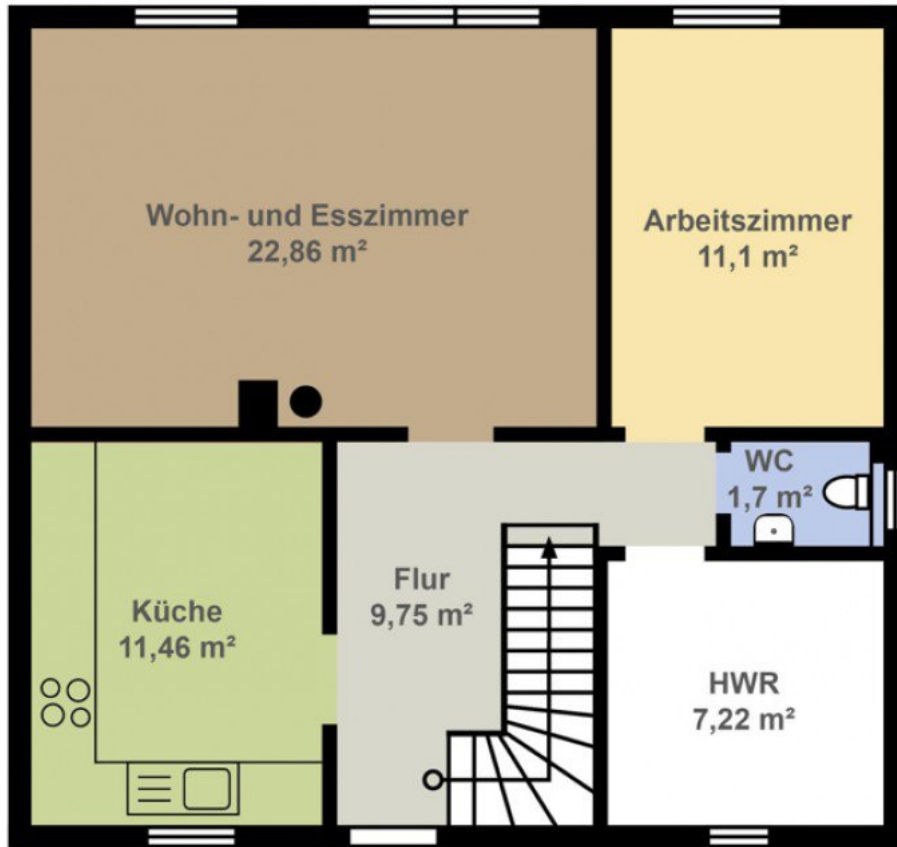


Hochbeete im Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt / Marlishausen
- > 5 Zimmer

- > 113,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 124



Grundriss EG

*Einfamilienhaus mit
113,83 m² WFL*

*99310 Arnstadt
OT Marlishausen*

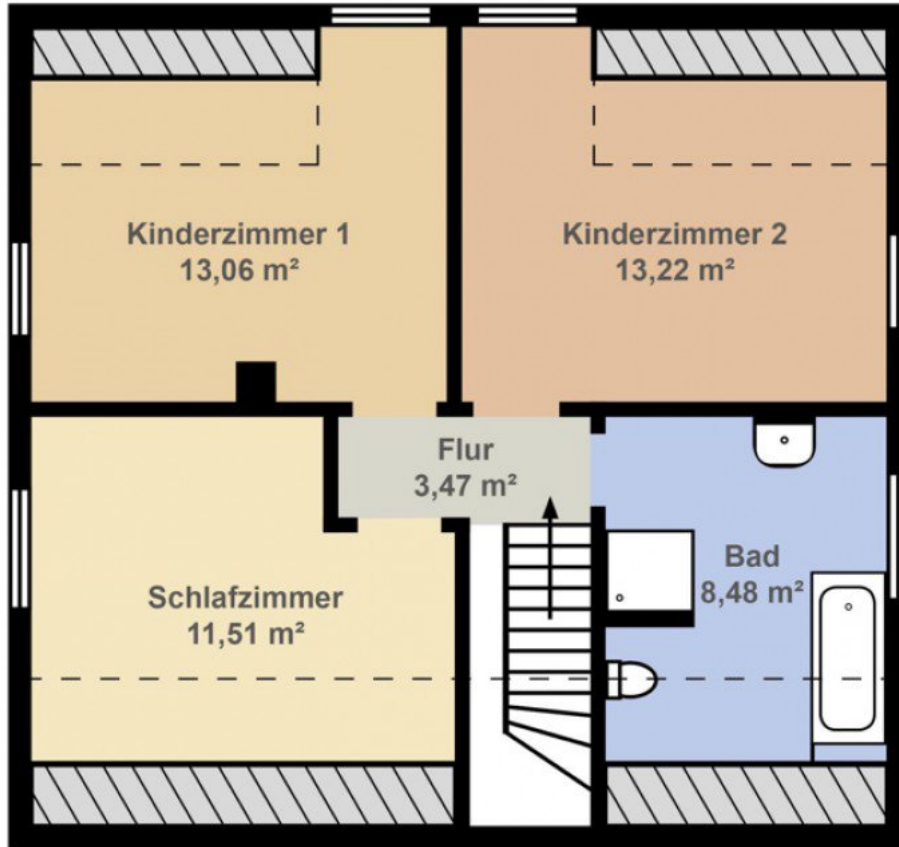
**SHELKMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION  LEBENSFREUDE

Grundriss EG EFH Marlishausen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Arnstadt / Marlishausen
- > 5 Zimmer

- > 113,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 124



Grundriss OG

*Einfamilienhaus mit
113,83 m² WFL*

*99310 Arnstadt
OT Marlishausen*

**SHELKMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION  LEBENSFREUDE

Grundriss OG EFH Marlishausen

