

## Kleines Einfamilienhaus mit 2 Scheunen auf Traumgrundstück in Erfurt/ Molsdorf



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 99094 Erfurt / Molsdorf  
Baujahr: 1900  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 90,95 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 613 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.056,07 €  
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis**  
**€ 187.000,-**

### 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

> Einfamilienhaus  
> Erfurt / Molsdorf  
> 4 Zimmer

> 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 334



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99094 Erfurt / Molsdorf, Triftgasse 6
Baujahr	1900
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	90,95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	613 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	187.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.056,07 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	292,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Zeitnaher Erwerb
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus  
> Erfurt / Molsdorf  
> 4 Zimmer

> 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 334



## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein hübsches kleines Einfamilienhaus mit zwei Scheunen auf einem angenehm großen Grundstück in Erfurt / Molsdorf. Das kleine Anwesen befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße und umfasst 613 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Um eine angenehme Grundstücksform und ausreichend Abstand zum Nachbargrundstück zur Rückseite zu haben, wurden die Grundstücke extra vor dem Verkauf begradigt (Zum Verkauf stehen die Flurstücke 91/5 & 91/3).

Das traditionelle, kleine Einfamilienhaus ist hübsch geschnitten, benötigt aber die ein oder andere Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahme, um den aktuellen gesetzlichen Vorgaben nach Immobilienkauf und Ihren Wohnwünschen zu genügen (dieser Umstand ist natürlich mit eingepreist). Es wäre bei diesem Objekt aber durchaus auch möglich, es direkt zu beziehen und nach und nach zu modernisieren. Sowohl das Wohnhaus, als auch eine der Scheunen sind direkt an der Straßenfront und auf den Grundstücksgrenzen erbaut wurden. Eine weitere kleine Scheune steht nach hinten versetzt. Bei umfassenden Neubau- oder Sanierungsplänen, könnte sich die aktuelle traditionelle Bebauung als hilfreich erweisen.

Das kleine Einfamilienhaus mit zwei Scheunen und hübschen Garten wird für einen Kaufpreis in Höhe von 187.000,00 EUR angeboten.

Eine Nachweisprovision von 3 % (inkl. 19 % MwSt.) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

## Ausstattung:

Ihr neues Zuhause empfängt Sie im beliebten Erfurter Stadtteil Molsdorf in einer gepflegten und ruhigen Anwohnerstraße. Das kleine traditionelle Einfamilienhaus (tatsächliche Baujahr ist nicht bekannt, 1900 ist übliche Schätzung) hat mit 90,95 m<sup>2</sup> WFL eine perfekte Größe für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem eigenen, aber nicht zu großen, Zuhause sind.

Das niedliche Haus hat natürlich ein bisschen Renovierungsbedarf, um den aktuellen Standards zu genügen, könnte aber auch nach und nach modernisiert werden (Wasser, Heizung, Strom funktioniert prinzipiell). Im Erdgeschoss befindet sich ein hübsches Wohnzimmer und das Tageslichtbad mit Dusche zur Linken und eine gemütliche Wohnküche und ein kleines Zimmer zur Rechten. In der oberen Etage befinden sich zwei Schlafzimmer. Zwei der vier Zimmer gelten, da aktuell jeweils unter 10 m<sup>2</sup> WFL, als "halbe" Zimmer. Wie in traditionellen Bauernhäusern üblich, ist die Raumhöhe im Obergeschoss aktuell eher niedrig und um auch einen Schlafraum im OG ohne Schrägen zu haben, verblieben Flächen ungenutzt verblendet. Ein kleiner Gewölbekeller befindet sich unter dem Haus. Hinter dem EFH befindet sich eine überdachte Terrasse & ein hübscher Garten.

Zwei kleine Scheunen zur Straßenseite wurden zuletzt jeweils als

Garagen genutzt, könnten aber beide auch eine Modernisierung vertragen und möglicherweise wünschen Sie sich schon lang Nebengebäude, um Ihre verschiedenen Hobbys auszuleben. Eine der beiden Scheunen ist ein Stück nach hinten versetzt und erzeugt so zwischen Wohnhaus und anderer Scheune, die jeweils auf die Grundstücksgrenzen gebaut wurden, einen Innenhofcharakter (aktuell Wiese).

Sie benötigen mehr Platz? Dann erweitern Sie das Haus doch noch zusätzlich - die Umgebungsbebauung sollte auch Ihnen eine Aufstockung oder Erweiterung ermöglichen.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Website [www.schelkmann.de](http://www.schelkmann.de)

## 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 beherrscht 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 Deutschlands.

Der Stadtteil Molsdorf liegt im Südwesten der Stadt. Das eingemeindete Dorf ist eines der beliebtesten Erfurter Wohnquartiere. Einerseits ländlich 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 kulturverwöhnten Arnstadt ist man schnell. Keine 5 min entfernt liegt Ichtershausen und damit Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Freibad.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



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 ungebührlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

## Objektbilder:



Entzückendes EFH wartet auf Makeover



Wohnzimmer



Zwei kleine Scheunen mit Garagen



Kleines Einfamilienhaus in Erfurt Molsdorf

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



Überdachte Terrasse hinter dem Haus



Eingang Wohnhaus



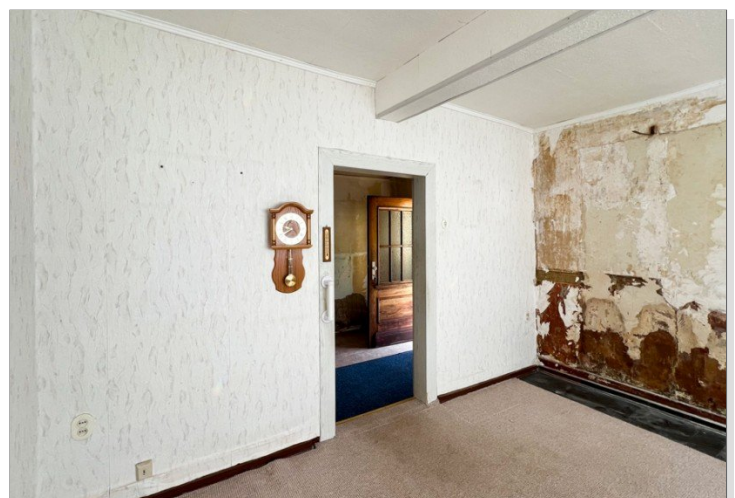
Eingang Wohnhaus und Toreinfahrt



Wohnzimmer im EG



Hauseingang



Eingang Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



Große Tageslichtküche



Diele im EG



Küche



Treppenaufgang



Essecke in der Küche



Kleines Zimmer im EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



Badezimmerfenster



Zugang kleiner Gewölbekeller



Badezimmer mit Dusche



Kleiner Gewölbekeller



Gasheizung im Badezimmer

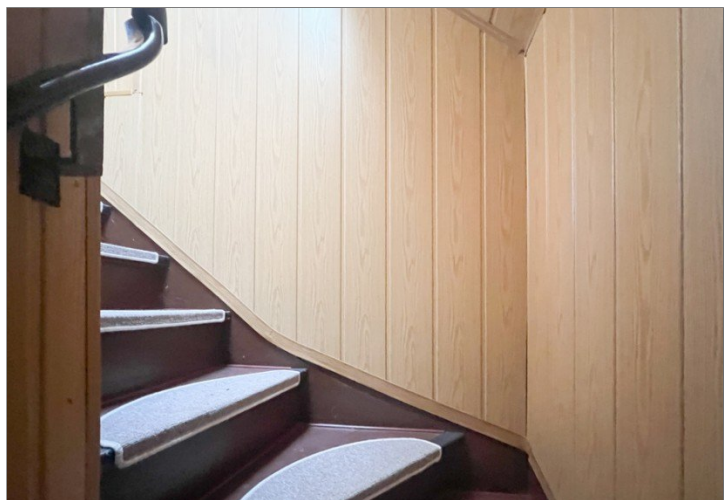


Badezimmer mit Gasheizung

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



Treppe



Eingang großes Schlafzimmer



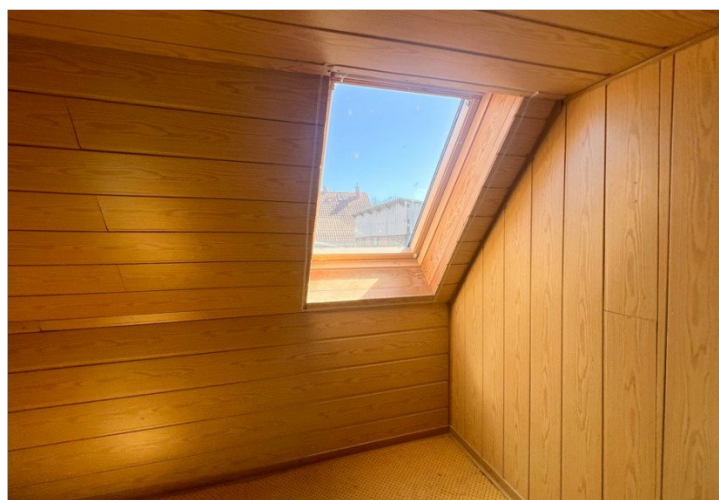
Treppe zum OG



Aktuell kleines Schlafzimmer



Großes Schlafzimmer



Dielenfenster im OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



Blick aus dem Dielenfenster



Gartenansicht kleines EFH + Scheune



Eine der Dachflächen



Blick von Nachbar's Garten



EFH mit Scheune in ruhiger Wohnstraße



Rückseite hintere Scheune

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



Gartenansicht Scheunen und Wohnhaus



Aufgang hintere Scheune



Rasenfläche straßenseitig vor Scheunen



Oberer Raum hintere Scheune



Garage in der hinteren Scheune



Hübsches kleines Anwesen In Erfurt Molsdorf

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



Vordere Scheune



Kleines Haus mit viel Potential



Kleiner Bauernhof mit Ausbaupotential



Straßenfront des Grundstücks



Immobilienverkauf Erfurt Molsdorf\_Schelkman Immobilien



Sanierungsobjekt in perfekter Wohnumgebung

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



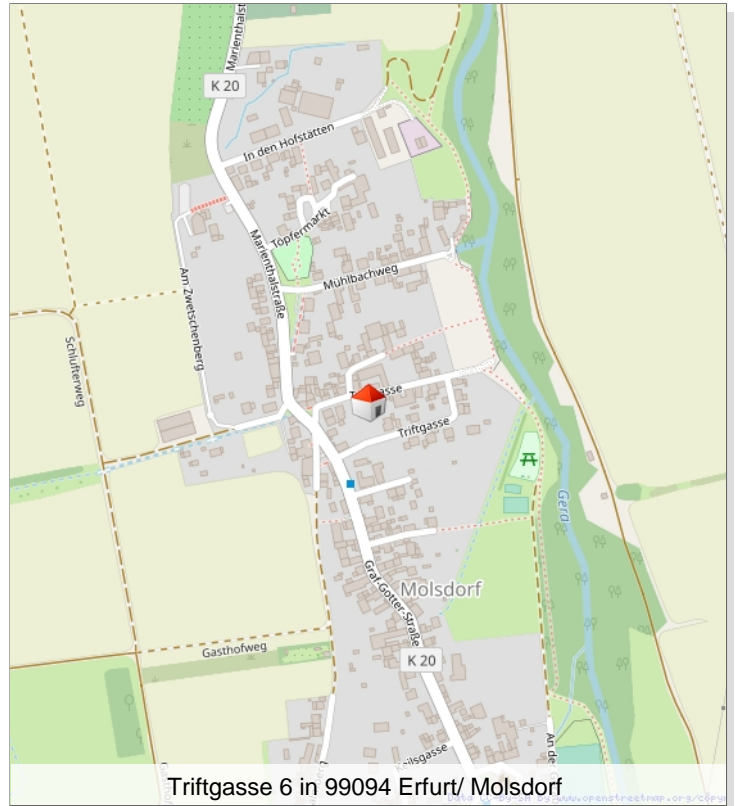
Schloss Molsdorf



Schlosspark Erfurt Molsdorf



Wiesen und Felder rum um Molsdorf

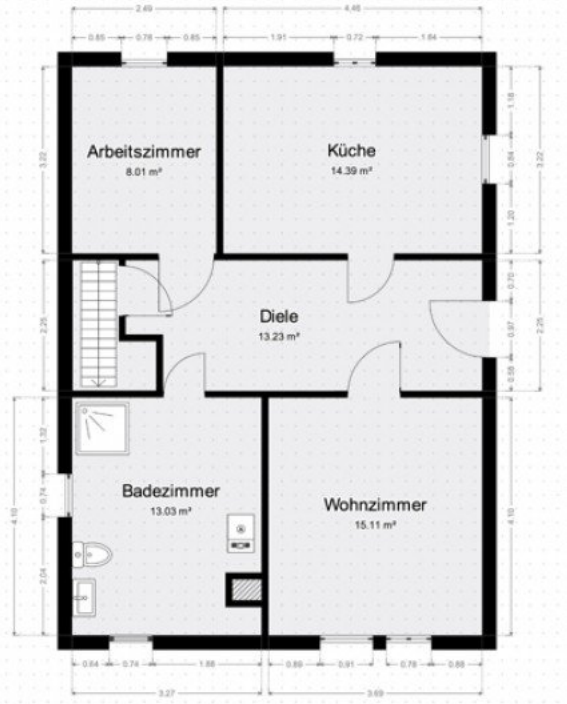


Triftgasse 6 in 99094 Erfurt/ Molsdorf

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



Grundriss Einfamilienhaus  
90,95 m<sup>2</sup> WFL

Ergeschoss (63,77 m<sup>2</sup> WFL)  
Vermessen mit Magicplan

Triftgasse 6  
99094 Erfurt OT Molsdorf

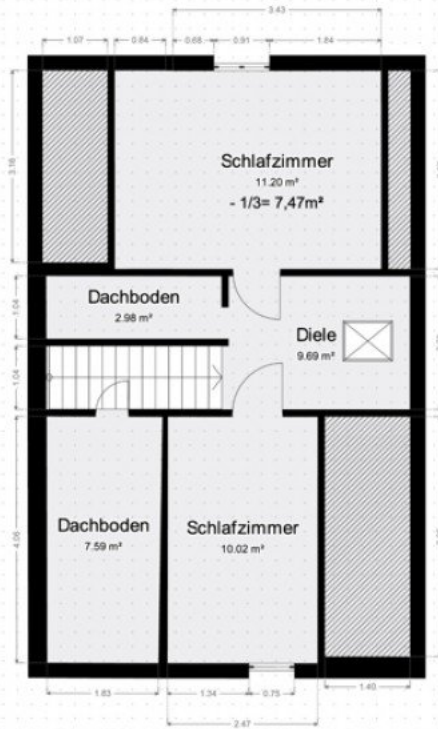
**SHELKMANN**  
**IMMOBILIEN**  
TRADITION @ LEBENSFREUDE

Grundriss EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334

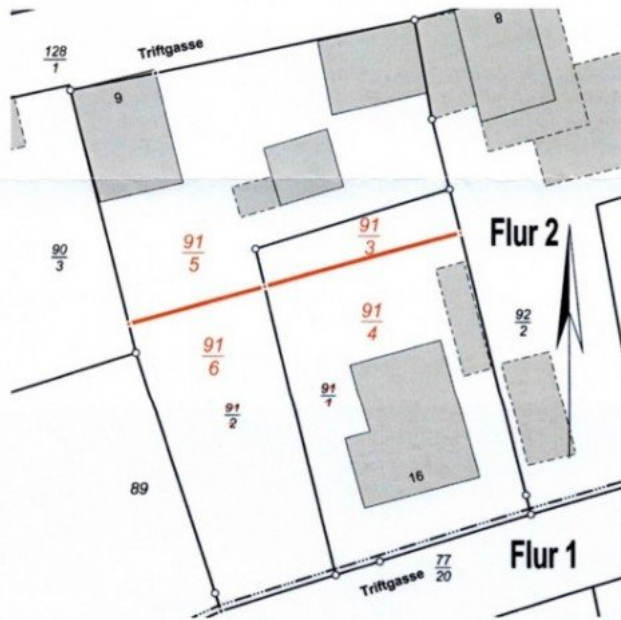


Grundriss OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Molsdorf
- > 4 Zimmer

- > 90,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 334



*Lageplan mit geändertem  
Grundstücksverlauf*

*Grundstücksfläche 613 m<sup>2</sup>*

*Triftgasse 6  
99094 Erfurt OT Molsdorf*

**SHELKMANN  
IMMOBILIEN**  
TRADITION  LEBENSFREUDE

Lageplan Triftgasse 6 in Erfurt Molsdorf

