

EXPOSÉ

Kleines Wohnhaus mit großem Potential



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99099 Erfurt
Baujahr: 1876
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 116,71 m²
Nutzfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 640 m²
Anzahl Etagen: 2
Anzahl Garage / Stellplatz: 2

VERKAUFT
€ 185.000,-

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

> 4 Zimmer

> 116,71 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 136



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99099 Erfurt, Weimarische Straße 6
Baujahr	1876
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	116,71 m ²
Nutzfläche (ca.)	100 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	640 m ²
Kaufpreis	185.000,- €
Anzahl Etagen	2
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage / Stellplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	78,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-12-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Ofenheizung
Befeuerung	Elektro
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug mögl
Provision für Käufer	2,975 % inkl. 19% MwSt

Objektbeschreibung:

Mit neuem Preis im Angebot haben wir ein kleines, zentral gelegenes Einfamilienhaus, das den meisten Erfurtern schon vom Vorbeifahren bekannt sein sollte. Es befindet sich stadteinwärts rechterhand in der Weimarischen Straße, von der es durch eine kleine Anwohnerstraße

abgetrennt ist.

Das bereits 1876 erbaute kleine Einfamilienhaus wurde im Laufe der Zeit angebaut und erweitert und weitere Bauten (ehemalige Ställe und Schuppen) befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück. Diese sind allerdings nur zum Teil erhaltenswert und sollten gern neuer Bebauung weichen. Natürlich können sie auch einen Teil des aktuell großflächig versiegelten Grundstückes wieder in einen Garten verwandeln. Trotz der exponierten Lage zwischen Weimarischer Straße und Bahntrasse ist es im Innenhof ruhig und abgeschieden.

Im Inneren des Wohnhauses wurde mit der Sanierung bereits begonnen und mit etwas handwerklichem Geschick kann hier Ihr neues Zuhause entstehen. Zwei Zimmer im Obergeschoss wurden bereits fertig gestellt und Küche und Badezimmer im Erdgeschoss sind nutzbar. Das Haus kann also auch nach und nach saniert werden.

Das Grundstück befindet sich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet und kann sowohl rein zu Wohnzwecken, als Wohn- und Geschäftshaus oder komplett gewerblich genutzt werden (gemäß Bebauungsplan EFS 035).

Das Wohnhaus mit Nebengelassen wird neu für einen Kaufpreis in Höhe von 185.000,00 EUR angeboten.

Eine Nachweisprovision von 2,975 % (inkl. 19 % 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 www.schelkmann.de

Ausstattung:

Sie gelangen in Ihr neues Zuhause über die linkerhand des Wohnhauses gelegene Einfahrt, die Sie in den großen Innenhof führt. Dieser ist komplett umbaut. Ein zweigeschossiges Backsteingebäude zur Linken könnte als kleines Gartenhaus ausgebaut werden. Die angrenzenden kleinen Gebäude und Schuppen im rückwärtigen Teil des Grundstücks sind in keinem erhaltenswerten Zustand und können leicht entfernt werden. Diese gehen an der gegenüberliegenden Seite in das Nebengebäude am Haupthaus über. Der ehemalige Stall ist auch vom Haus aus begehbar und bietet zusätzliche Ausbaumöglichkeiten. Die beiden Zimmer im Obergeschoss wurden früher als Kinderzimmer genutzt (zählen nicht offiziell zur WFL). Ein schmaler Grünstreifen befindet sich hinter den Häusern zum Nachbargrundstück.

Das Wohnhaus wird hofseitig über eine kleine Diele betreten. Visavis

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



befindet sich ein Eingang zum großen Wohnzimmer. Der helle Raum wurde für den Ausbau grob vorbereitet und es wurden bereits Schallschutzfenster eingebaut. Die kleine hofseitige Küche bietet Platz für eine gemütliche Essecke. Durch diese gelangt man in einen kleinen Flur von dem aus ein weiteres Zimmer, die Vorratskammer und das Tageslichtbad mit Badewanne abzweigen. Diese Räume liegen in einem Anbau, dessen Dach 2016 gedämmt und erneuert wurde. Durch das Badezimmer gelangt man auch ins Nebengebäude.

Die beiden Zimmer im Dachgeschoss des Wohnhauses wurden liebevoll saniert. In diesen ist die Elektrik neu verlegt, die Wände und Fenster sind schallgedämmt und sie sind mit Laminat ausgelegt. Geheizt werden sie, wie das gesamte Wohnhaus, mit Nachtspeicheröfen. In den Zimmern installierte Raumlufreiniger sorgen für ein allergikergerechtes Raumklima. Die Räume haben auch im Dachgeschoss eine angenehme Höhe und das teilweise freigelegte Fachwerk sorgt für zusätzlichen Charme.

Das EFH ist prinzipiell bewohnbar, bedarf aber einiger Sanierungsarbeiten, um sich komplett in ein gemütliches Zuhause mit modernem Innenausbau zu verwandeln.

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.

Der Ortsteil Daberstedt ist von jeher eine sehr beliebte Erfurter

Wohngegend.

Liebevoll restaurierte Wohnhäuser vom Beginn des 19. Jahrhunderts bilden hier mit modernen Gebäuden zusammen ein angenehmes Wohnumfeld. Wunderschöne Vorgärten laden zum Flanieren und Bewundern ein. Die eher bürgerliche Bevölkerung kauft gern in den netten kleinen Läden in der direkten Nachbarschaft oder trifft sich in einer der gemütlichen Eckkneipen mit Freunden oder Familie zum Essen.

Rund um die Weimarische Straße sind große und kleine Einkaufszentren und unterschiedlichste Restaurants zu finden. Die Erfurter Altstadt ist schnell mit einem kurzen Spaziergang oder dem Bus (eine Haltestelle entfernt) zu erreichen.

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:



Einfamilienhaus in Erfurt

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



Schlaf- und Arbeitszimmer



Giebelansicht und Einfahrt



Hofansicht Haupt- und Nebengebäude



Blick zum Hoftor



Wohnhaus mit Anbau



Kleines Backsteingebäude mit Keller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



Nebengebäude Kopie



Bebaubarkeitssicherung



Ehemalige Schuppen erhalten die Bebaubarkeit



Sichert nur die Bebaubarkeit



Bestandssicherungsbauten rückwertiger Teil GST



Schuppen nicht mehr erhaltenswert

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



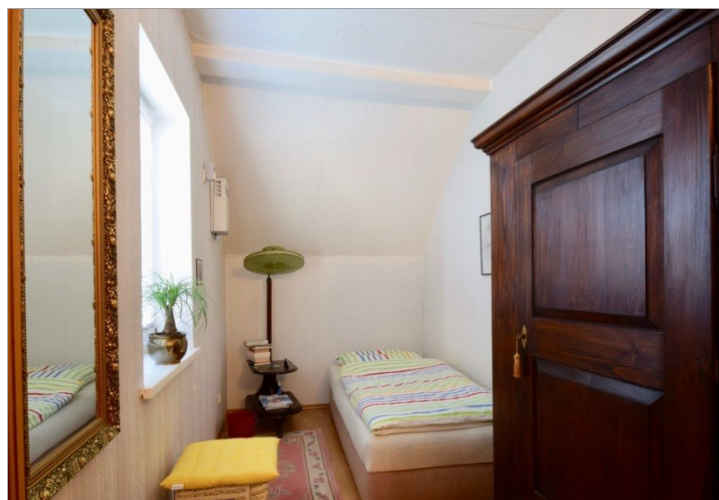
Ehemalige Schuppen Kopie 2



Tür Schlaf- und Arbeitszimmer



Ehemaliger Stall



Schlafzimmer



Innenhof



Arbeitsbereich im Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



Luftreiniger



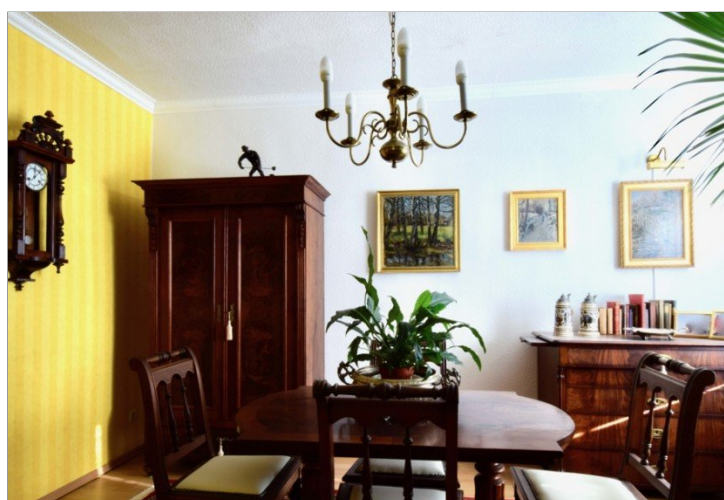
Wohn-und Esszimmer



Wohnzimmer im 1.OG



Wohnzimmerfenster Kopie



Essbereich



Couchecke im Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



Wohnzimmer mit Fachwerk



Wohnzimmer im Ausbauzustand



Treppenhaus im OG



Großes Wohnzimmer im EG



Blick von Treppen in Flur



Türen im Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



Ausgang Wohnzimmer zum Flur



Badezimmer



Arbeitszimmer im EG



Durchgang zum Nebengebäude



Arbeitszimmer



Küchenfenster

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



Küchentür



Ehemalige Kinderzimmer im Nebengebäude



Küche im EG



Zimmer im Nebengebäude



Küchentür



Wasserschaden vor Dachsanierung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



Kellereingang im Backsteingebäude



Ausblick in Nachbar's Garten



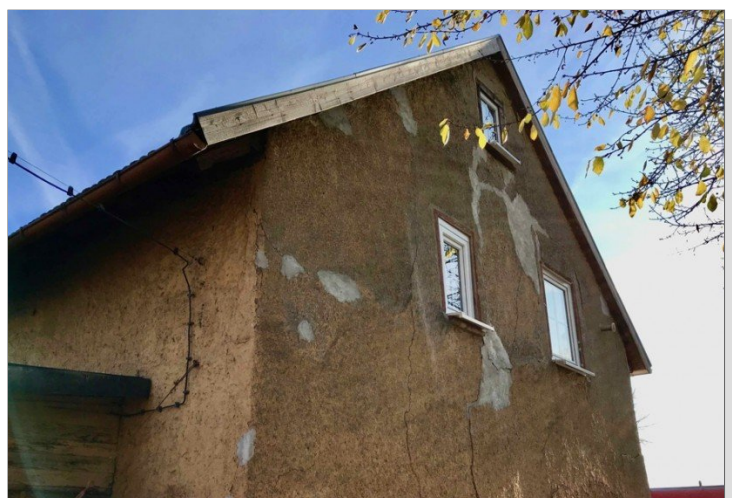
Hof von Gebäuden eingefasst



Einfahrt und PKW-Stellfläche



Toreinfahrt und Rückansicht Nebengebäude



Giebelansicht zur Straße

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



Haus mit Nebengebäude



Kleines Wohnhaus Erfurt



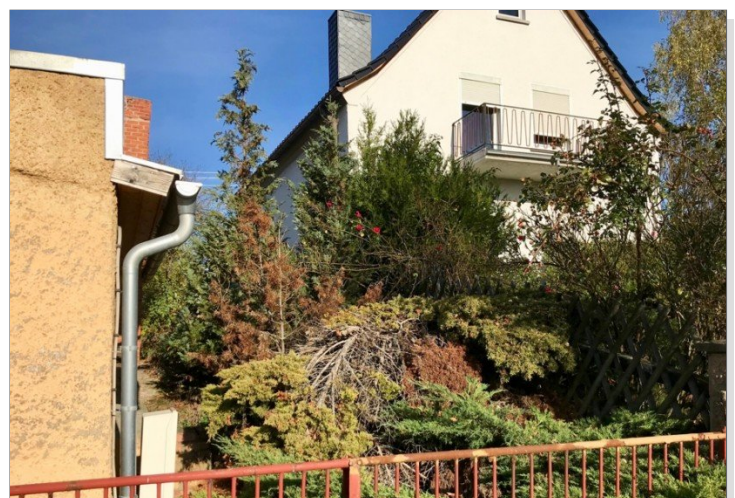
Einfahrt Blick Weimarische Straße



Kleine Anwohnerstraße mit Parkmöglichkeiten



Haus mit Ausbaupotential



Schmale Grünfläche hinter den Anbauten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



Erfurt Weimarische Straße 8



Weimarische Str. 8



Weimarische Straße in Erfurt



Weimarische Straße 6, 99099 Erfurt

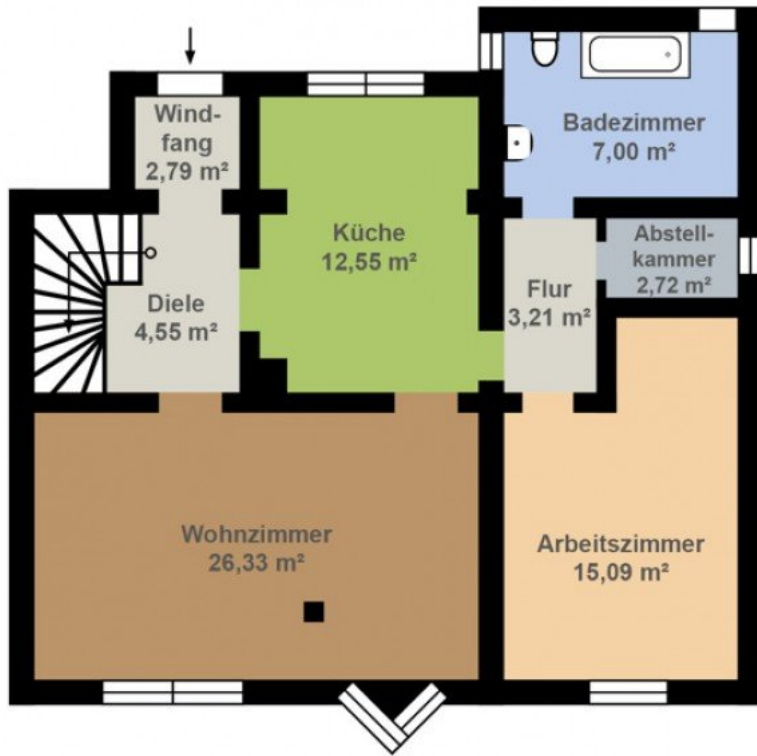


EFH in der Weimarischen Straße

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



Einfamilienhaus
mit ca. 116 m² WFL. &
640 m² Grundstück

EG

Weimarische Straße 6
99099 Erfurt

**SHELKMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION @ LEBENSFREUDE

Vermarktungsgrundriss_EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

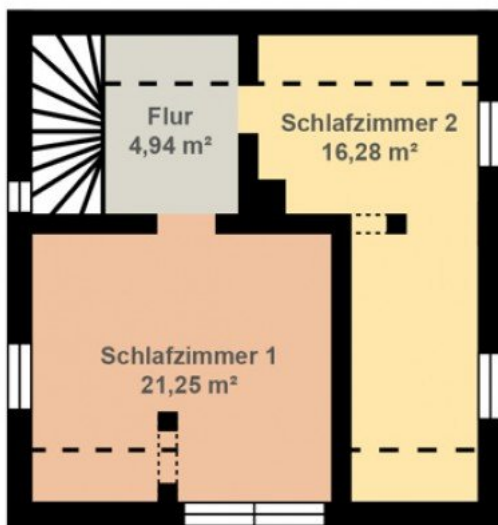
- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136



*Einfamilienhaus
mit ca. 116 m² WFL. &
640 m² Grundstück*

DG

*Weimarische Straße 6
99099 Erfurt*



**SCHELMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION @ LEBENSFREUDE

Vermarktungsgrundriss_DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt
- > 4 Zimmer

- > 116,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 136

