

RESERVIERT Liebevoll saniertes Bauernhaus mit Hinterhaus & Garten in Erfurt/ Bindersleben



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99092 Erfurt / Bindersleben
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 5,5
Wohnfläche (ca.): 159,81 m²
Nutzfläche (ca.): 110 m²
Grundstücksfläche (ca.): 770 m²
Kaufpreis pro m²: 2.797,07 €
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis
€ 447.000,-**

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

> 159,81 m² Wohnfläche

> Erfurt / Bindersleben

> Objektnummer: 325

> 5,5 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99092 Erfurt / Bindersleben, Flughafenstraße 54
Baujahr	1900
Zimmerzahl	5,5
Wohnfläche (ca.)	159,81 m ²
Nutzfläche (ca.)	110 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	770 m ²
Kaufpreis	447.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.797,07 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	109,47 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2009
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4,50
Badezimmer	1
WC	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	vollsanziert
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug mögl
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Objektbeschreibung:

Sie möchten sich den Traum vom perfekt sanierten Altbau in einem mit dem Erfurter Nahverkehr sehr gut erreichbaren Stadtviertel (Straßenbahn) endlich erfüllen, ohne die nächsten Jahre mit einer Altbauanierung zu verbringen?

Dann habe ich hier in Erfurt Bindersleben die ideale Immobilie für Sie! Diesmal erwartet Sie ein liebevoll und hochwertig saniertes Bauernhaus mit großem Garten und perfekt nutzbarem Hinterhaus mit Garage, dass Sie mit Ihren Lieben gern im Sommer 2026 beziehen könnten!

Das kernsanierte Haus überzeugt mit seiner geschmackvollen Gestaltung und Ausstattung! Dabei wurde viel Wert auf die Erhaltung seines historischen Charmes geachtet (Baujahr nicht bekannt). Auf ca. 160 m² Wohnfläche verteilen sich 5,5 Zimmer, ein Badezimmer, eine Tageslichtküche mit hochwertiger Einbauküche, zwei Gäste- WC's, ein Abstellraum und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum. Außerdem bietet das Haus im gedämmten Dachgeschoss noch eine bereits schon perfekt vorbereitete, geräumige Ausbaureserve. Ein ebenfalls saniertes Hinterhaus bietet Platz für Ihre Hobbys und eine große Garage. Das Grundstück hat mit 770 m² eine angenehme Größe und bietet Ihnen, komplett ummauert, viel Privatsphäre.

Das Gebäudeensemble wird für einen Kaufpreis in Höhe von 447.000,00 EUR angeboten. Im diesem Preis inklusive sind sowohl die perfekt eingepasste, moderne Einbauküche (ohne Kühlschrank und Essecke), das Hinterhaus mit Garage und dem erst 2025 erbauten Carport (der sich aktuell für eine überdachte Terrasse hält ;-)). Und ebenfalls in diesem Preis enthalten ist die erst 2022 in Betrieb genommene Photovoltaikanlage (Garagendach) mit 5,5 kWh Batteriespeichermodul. Die mit Gas betriebene Brennwerttherme wurde 2009 eingebaut. In diesem schönen Familiendomizil werden Sie sich sofort wie zu Hause fühlen!

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

Ausstattung:

Das 2009 kernsanierte und seit dem fortlaufend modernisierte Bauernhaus empfängt Sie mit Understatement und hoher Mauer zur Straßenseite- schließlich legt Ihr neuer Wohnraum schon im Außenbereich Wert auf Privatsphäre!

Ein angenehm großes Grundstück beherbergt Wohnhaus und Hinterhaus zur Linken und einen hübschen Garten zur Rechten. Das Wohnhaus ist von der Gartenseite zu betreten- es empfängt Sie eine kleine Diele mit Gäste- WC und Abstellraum mit Photovoltaikspeicher zu beiden Seiten. Das liebevoll aufgearbeitete Treppenhaus ist Mittelpunkt des Erdgeschosses. Hier befindet sich das große Wohnzimmer mit Kamin, ein

Traumbad mit Eckbadewanne und Dusche, Ihre Tageslichtküche mit hochwertiger Einbauküche und wohliger Fußbodenheizung, sowie der Hauswirtschaftsraum mit Heizung und Wäschebereich. Ein traditioneller, kleiner Gewölbekeller befindet sich unter dem Treppenhaus.

Die obere Etage beherbergt 4,5 Schlafzimmer und ein Gäste- WC- viel Platz auch für große Familien. Für Sie noch nicht ausreichend? Kein Problem- der gedämmte Dachboden bietet, bereits vorbereitete, eine geräumige zusätzliche Ausbaureserve! Die Wohnräume sind mit hochwertigen Fußböden ausgelegt, modern und stilvoll gestaltet und natürlich mit dreifachverglasten Fenstern mit Rollläden ausgestattet und natürlich wurde alles perfekt gedämmt. Einziges kleines Manko- wie in Thüringer Bauernhäusern üblich, ist die Zimmerhöhe überschaubar.

Das Hinterhaus wurde ebenfalls geschmackvoll saniert und dient sowohl als Garage, Feier- und Sportbereich als auch als Werkstatt und bietet einen zusätzlichen kleinen Keller und einen XXL- Carport (Garagentor und Toreinfahrt elektrisch). Ihre Kids haben sich in das Baumhaus verliebt? Dann kann das auch gern mit hier verbleiben!

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt?

Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Website 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 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.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Bindersleben ist ein beliebter Stadtteil im Westen der Landeshauptstadt. Der Stadtteil ist von der Innenstadt bequem mit der Straßenbahn zu erreichen und beherbergt auch den kleinen Erfurter Flughafen (keine Panik vor zuviel Fluglärm- unser Flughafen definiert sich aktuell eher als Veranstaltungsort ;-)) Bindersleben bietet ansonsten die notwendige Infrastruktur für den täglichen Bedarf (Kita, Einkaufsmöglichkeiten & Gastgewerbe) und im nahegelegenen Büropark eine Vielzahl an Arbeitsplätzen.

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!

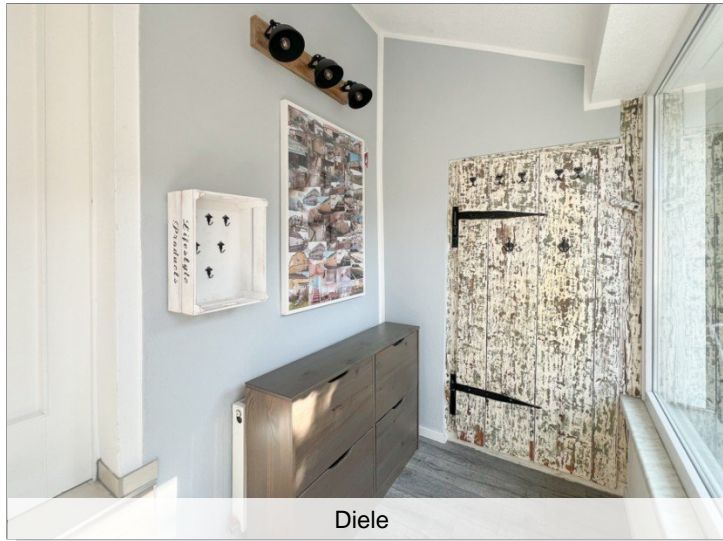
Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Diele



Stufen zum Wohnbereich



Diele zum Wohnhaus



Gäste WC im Eingangsbereich



Abstellraum mit Photovoltaikwechselrichter und Speicher



Aufgang in den Flur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Holztreppe zum Obergeschoss



Blick von der Küche in den Flur



Moderne Einbauküche inbegriffen



Perfekte Wohnküche



Große moderne Tageslichtküche



Großer Hauswirtschaftsraum mit Heizung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Heizung im Hauswirtschaftsraum



Traumbad mit Eckbadewanne



Eingangsbereich XXL- Bad



Große ebenerdige Dusche



Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne



Wohnzimmer mit Kamin

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Wohnzimmer



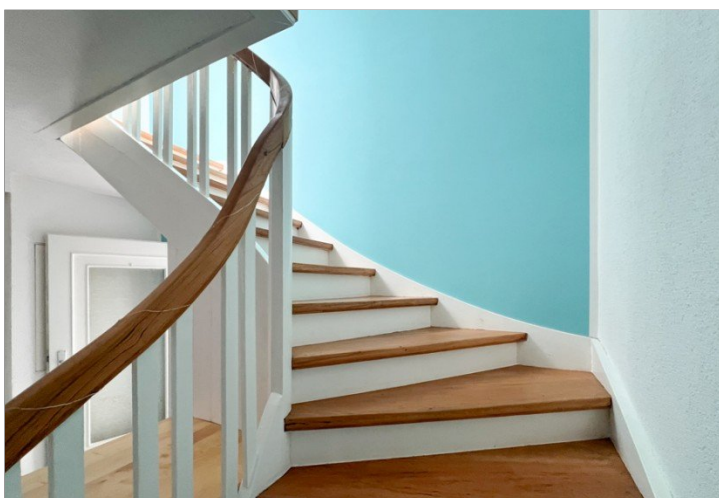
Blick von der Treppe



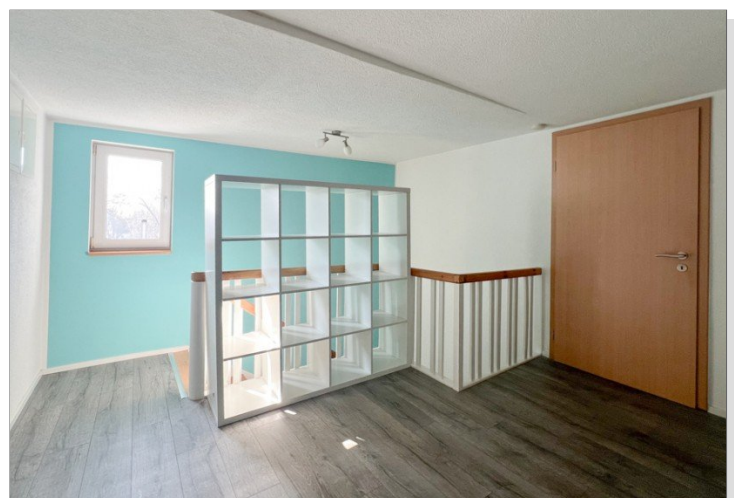
Wohnzimmer mit Kamin- Blick in den Flur



Holzgeländer Treppenhaus



Holzterapie ins OG



Flur im OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



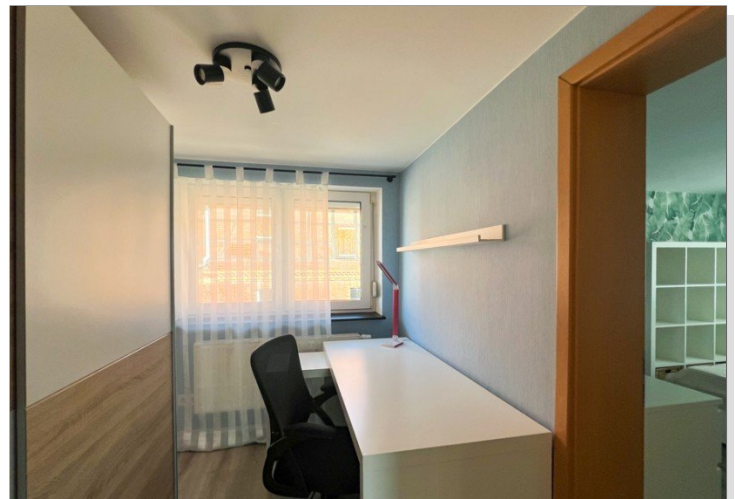
Großes Schlafzimmer



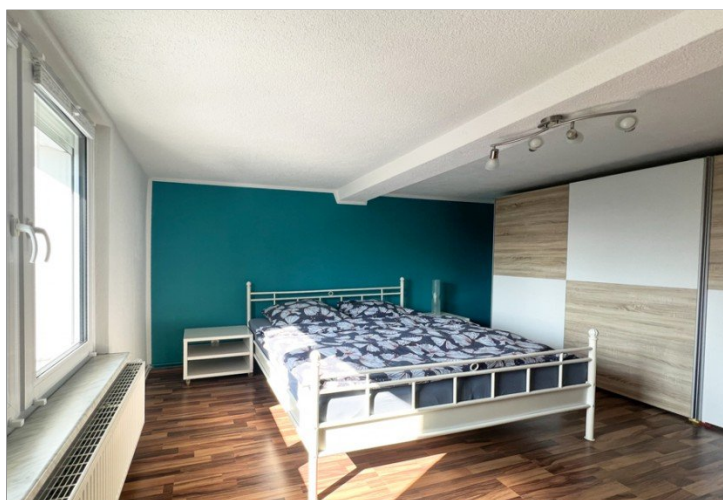
Türen zu den Schlafzimmern



Schlafzimmerfenster



Durchgangszimmer zum 2. Schlafzimmer



Elternschlafzimmer



Grünes Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

> 159,81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 325



Schlafzimmer mit Vorzimmer



Gäste- WC im OG



Das grüne Schlafzimmer



Kleine Schlafzimmer



2. Schlafzimmer



Kleine Schlafzimmer straßenseitig

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

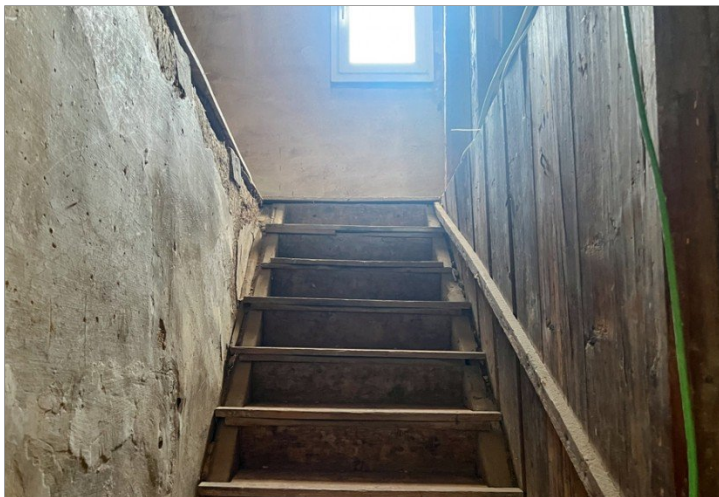
- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Schlafzimmer mit Nische



Bereits gedämmter Dachboden



Aufgang zum Boden



Haus zu verkaufen in Erfurt Bindersleben



Dachboden mit Ausbaupotential



Hausverkauf in Erfurt Bindersleben

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Kleiner historischer Gewölbekeller



Garten mit Holzlager



Kleiner Gewölbekeller im Hinterhaus



EFH mit großem Garten



Innenhof zwischen Wohnhaus und Hinterhaus



Geschmackvoll saniertes Hinterhaus mit Garage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Hinterhaus mit Garage



Garagenhaus mit Männerhöhle



Garagendach mit Photovoltaikanlage



Hinterhaus im Sonnenschein



Garage mit Werkstatt und Hobbyraum



Carpport, der sich als überdachte Terrasse definiert

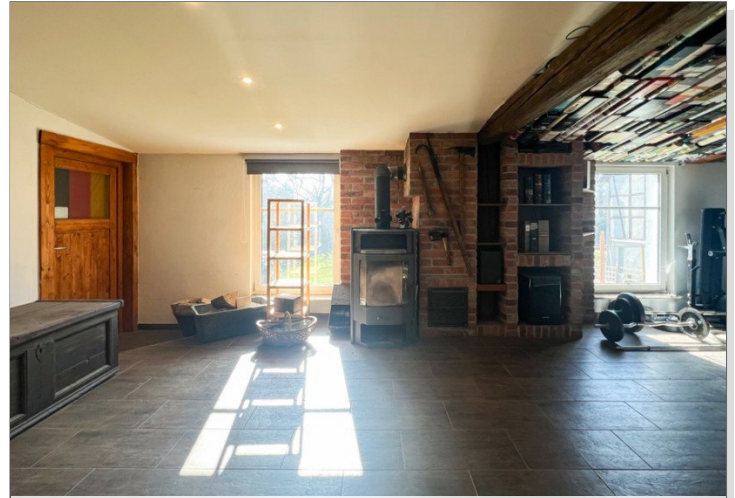
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Blick aus der Werkstatt



Hinterhaus mit viel Platz für Hobbys & Feiern



Werkstatt im Hinterhaus



Eigenes Fitnessstudio



Große Garage im Hinterhaus



Perfekt ausgebautes Hinterhaus

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Durchgang zum Holzlager



Kellereingang im Hinterhaus



Holzlager über Kellereingang im HH



Kleiner Keller unter Wohnhaus



Ausgebaute Garage



Garten mit perfekter Privatsphäre

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



Toreinfahrt zum Garten



Understatement straßenseitig



EFH zum Verkauf in Erfurt Bindersleben



Grünflächen hinter dem Grundstück



Hochwertig saniertes Bauernhaus



Einfamilienhaus mit Privatsphäre

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

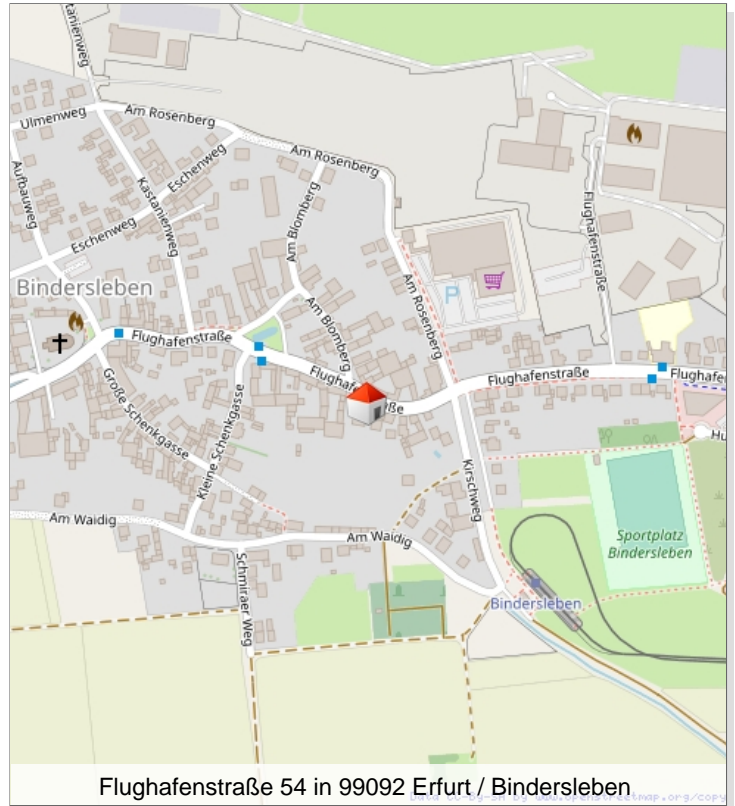
- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



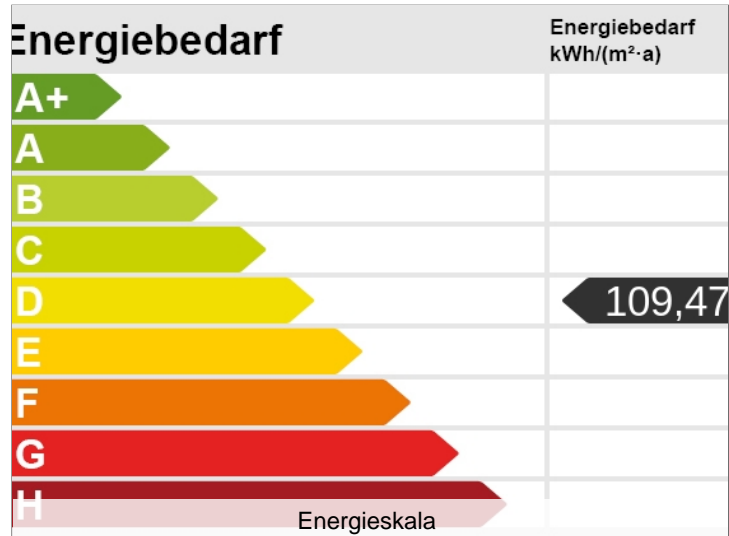
Flughafenstraße in Erfurt Bindersleben



Löschteich in Bindersleben



Flughafenstraße 54 in 99092 Erfurt / Bindersleben



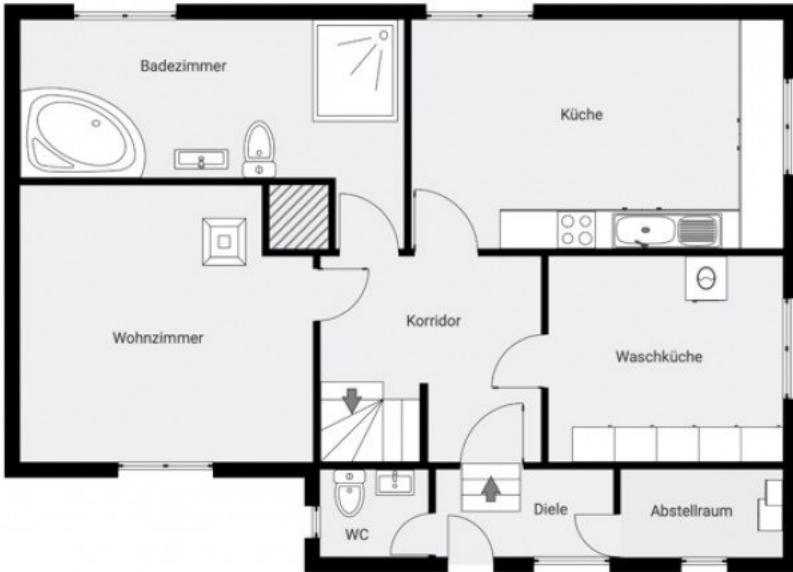
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



SHELKMANN
IMMOBILIEN
TRADITION  LEBENSFREUDE



*Grundriss Einfamilienhaus
Gesamtwohnfläche 159,81 m²*

*Erdgeschoss
WFL 87,42 m²*

*Flughafenstraße 54 in
99092 Erfurt / Bindersleben*

Grundriss EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

- > 159,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 325



SHELKMANN
IMMOBILIEN
TRADITION  LEBENSFREUDE



*Grundriss Einfamilienhaus
Gesamtwohnfläche 159,81 m²*

*Obergeschoss
WFL 72,39 m²*

*Flughafenstraße 54 in
99092 Erfurt / Bindersleben*

Grundriss OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erfurt / Bindersleben
- > 5,5 Zimmer

> 159,81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 325



**SHELKMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION  LEBENSFREUDE



*Grundriss Hinterhaus
Mit Garage + Hobbybereich,
Werkstatt und Carport*

*Flughafenstraße 54 in
99092 Erfurt / Bindersleben*

Grundriss Hinterhaus

