

# EXPOSÉ

## Traditionelles Einfamilienhaus mit großer Scheune & hübschem Garten



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 99439 Am Ettersberg / Berlstedt  
Baujahr: 1890  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 118 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 200 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 629 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.483,05 €  
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis  
€ 175.000,-**

### 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

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 315



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99439 Am Ettersberg / Berlstedt, Angerstraße 117
Baujahr	1890
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	118 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	629 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	175.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.483,05 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	271,38 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja

Wintergarten	ja
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug mögl
Provision für Käufer	3 % inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 315



## **Objektbeschreibung:**

Ihr neues Zuhause empfängt Sie in der beliebten Landgemeinde Am Ettersberg im Ortsteil Berlstedt. Hier in Berlstedt haben Sie alles vor Ort, was man zum Leben braucht (Kita, Grundschule, Supermarkt und andere Einkaufsmöglichkeiten sowie perfekte Nahverkehrsanbindung nach Weimar) und sind in weniger als einer halben Stunde mit dem Auto bequem in Erfurt, Weimar und Bad Berka.

Angeboten wird ein sehr schöner und gemütlicher traditioneller Bauernhof mit einem Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1890) zur Linken, dass mit einem Anbau mit Wintergarten erweitert wurde und einer großen Scheune zur Rechten, die zur Zeit unter anderem als XXL- Garage dient. Diese bietet auf zwei Etagen zusätzliche Ausbaumöglichkeiten. Das Bauernhaus wurde natürlich in den letzten Jahrzehnten immer wieder modernisiert (Dachsanierung 1995, Dämmung 1994), bedarf aber durchaus einer umfassenden Renovierung, um auch einer jungen Familie nach heutigen Maßstäben gerecht zu werden. Die 2000 installierte Ölheizung kann nach einer überschaubaren Reparatur eines über Putz verlegten Heizungsrohres auch wieder in Betrieb gehen. Der gemütliche Hof mit breiter Zufahrt endet in einem kleinen Garten zur Rückseite. Ein großer nur wenige Schritte entfernter Pachtgarten (840 m<sup>2</sup> GST) könnte mit übernommen werden. Das Objekt eignet sich perfekt für kleine und große Familien, aber auch für Interessenten, die auch ausreichend Platz für Ihre Hobbys benötigen.

Das Gebäudeensemble wird für einen Kaufpreis in Höhe von 175.000,00 EUR angeboten. Dieser Preis bezieht sich natürlich auf alle Bauten auf dem zu verkaufenden Grundstück. Das Pachtgrundstück ist ausschließlich eine mögliche Option und nicht Bestandteil des Kaufpreises.

Eine Nachweisprovision in Höhe von 3 % (inkl. 19 % 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](http://www.schelkmann.de)

## **Ausstattung:**

Das traditionelle Einfamilienhaus empfängt Sie mit einer kleine Diele mit anschließendem Gäste- WC. Im Erdgeschoss befindet sich das große Wohnzimmer, eine gemütliche Tageslichtküche und das Badezimmer, ebenfalls mit Fenster, mit Badewanne und Dusche sowie ein anschließender Abstellraum (hier müsste ein Stück Heizungsrohr erneuert werden- kleiner Wasserschaden). Die Fenster im Haus wurden zwischen 1992 und 1996 erneuert und sind teilweise mit Rollläden ausgestattet.

Im Obergeschoss finden sich vier Schlafzimmer, von denen allerdings zwei Durchgangszimmer sind und sich daher eher als Arbeitszimmer bzw.

Ankleide eignen würden. Wie in Bauernhäusern üblich, ist die Deckenhöhe eher gering. Das Haus ist mit einem kleinen Gewölbekeller teilunterkellert und das 1995 sanierte Dach ist gedämmt. Das ursprüngliche kleine Einfamilienhaus wurde mit einem Anbau erweitert. Während im Dachgeschoss zwei der Zimmer im Anbau zur offiziellen Wohnfläche gehören, sind die drei Räumlichkeiten im Erdgeschoss (Heizungsraum, Waschhaus und Lagerraum) und der große Wintergarten nicht direkt vom Wohnbereich zu betreten und daher kein offizieller Wohnflächenbestandteil.

Zusätzlich zum Anbau findet sich in der großen Scheune, die zur Zeit nur im Erdgeschoss als XXL- Garage, Abstellraum und Holzlager genutzt wird, auf zwei Etagen viel Ausbaupotential. Außerdem gibt es noch ein kleines Gartenhäuschen im hinteren Gartenbereich. Das Grundstück ist Ihnen zu klein- ein sehr schöner Pachtgarten hinter dem Hof kann voraussichtlich mit übernommen werden.

## **Lagebeschreibung:**

Die Ortschaft Berlstedt, Bestandteil der Landgemeinde Am Ettersberg, liegt ca. 20 Autominuten nördlich von Weimar am Nordhang des großen Ettersbergs und ist auch von der Landeshauptstadt Erfurt in einer halben Stunde zu erreichen.

Weitläufige Felder und die Talsperre Vippachedelhausen laden zum Spazieren und Natur genießen ein. Auf dem Sportplatz des Ortes können sich Groß und Klein an der frischen Luft austoben und für Schießsportbegeisterte gibt es einen Sportschützenverein mit weitläufigem Schießplatz.

Weitere Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung bieten das Freizeitcenter Berlstedt und die Bowlingbahn. Im Kulturhaus Berlstedt, welches man auch privat mieten kann finden regelmäßig Veranstaltungen wie Konzerte oder Partys statt.

Für die Betreuung Ihrer Kinder gibt es vor Ort eine Kindertagesstätte, sowie eine Grundschule und mit dem Bus erreichen die größeren Kinder bequem innerhalb von ca. 22 Minuten die Innenstadt von Weimar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie ein Einkaufsmarkt, eine Tankstelle und eine Apotheke befinden sich 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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

## Objektbilder:



Wintergarten am Hinterhaus



Hauseingang Wohnhaus



Blick von Küche in den Flur



Kleine Diele im Hauseingang



Eingangsbereich mit Gäste-WC

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



Gäste- WC im Eingangsbereich



Große Küche



Gäste- WC



Küchenfenster



Flur im EG



Küchenfenster zum Hof

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



Treppenaufgang und Kellertür



Bad mit Nebenraum



Treppenhaus



Tageslichtbad



Bad mit Dusche und Badewanne



Kleiner Raum hinter Bad mit Wasserschaden

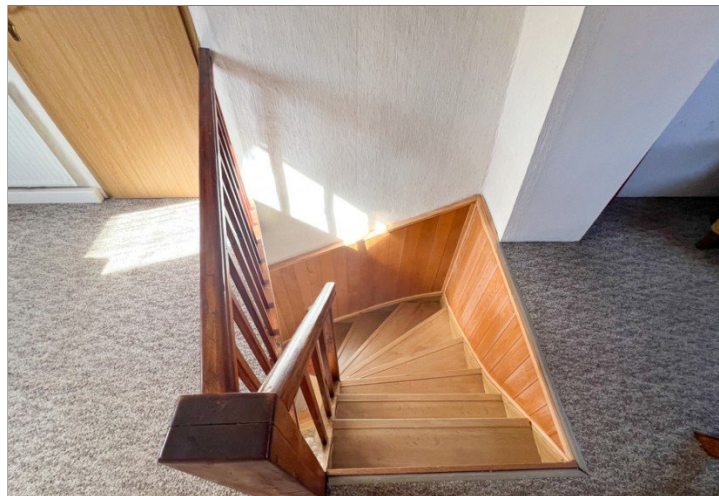
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



Wohnzimmer zur Straße



Treppenaufgang



Wohnzimmer



Vorderes Durchgangszimmer OG



Diele mit Treppenaufgang im DG



Großes Schlafzimmer zur Straße

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



Schlafzimmer mit traditionell niedriger Decke



Flur im DG



Schlafzimmer im OG



Durchgang zum Waschraum



Aufgang zum Dachboden



Vorderes Durchgangszimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



Durchgangszimmer im OG



Mittlere Durchgangszimmer im Obergeschoss



Hintere Schlafzimmer



Dachboden Wohnhaus



Hintere Schlafzimmer mit Einbauschränk



Gedämmter Dachboden Wohnhaus

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



Bauernhaus mit Nebengebäude in Berlstedt



Traditioneller Gewölbekeller



Treppe zum DG in der Scheune



Gemütlicher Hof mit Wintergarten



Kleiner Gewölbekeller



Wintergarten und kleiner Garten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



Raum hinter dem Wintergarten



Heizungsraum mit Ölheizung



Waschraum im Anbau



Öltanks im Heizungsraum



Großer Waschraum im Anbau



Blick vom Hauseingang in den Hof

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



Große Scheune mit Garage



Waschhaus in der Scheune



Scheune mit 2 Etagen Ausbaupotential



XXL - Garage in der Scheune



Große Garage in der Scheune



Holzlager in Scheune

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



Ehemaliger Heuboden in der Scheune



Giebelansicht Scheune hofseitig



Scheune mit Ausbaupotential



Hofeinfahrt mit Scheune und Wohnhaus



Obergeschoss Scheune



Gartenhäuschen neben der Scheune

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



Kleines Gartenhaus



Hofanlage im Sonnenschein



Im gartenhäuschen



idyllischer Innenhof



Traditionelles Wohnhaus mit Scheune



Garten am Heizhaus

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



Kleiner Garten hinter dem Haus



Großer Pachtgarten



Toreinfahrt zum Hof



Nah gelegener Pachtgarten



Fußweg zum Pachtgarten



Wintergarten und Garten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



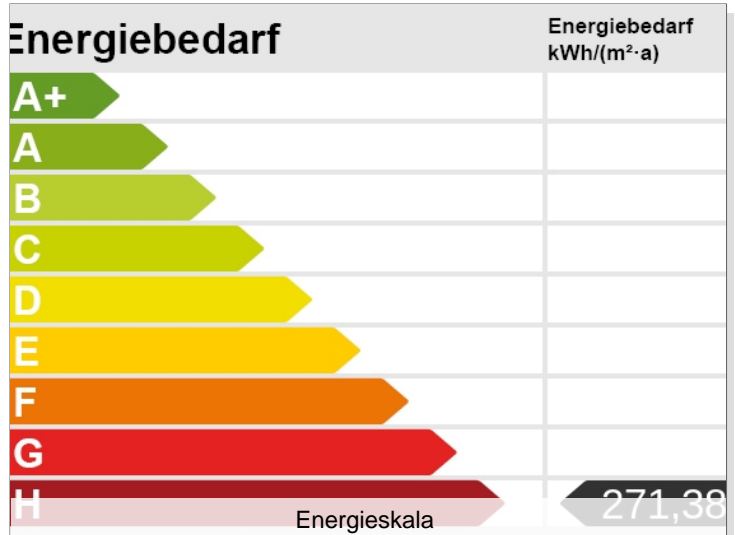
Wohnhaus hofseitig



Berlstedt Angerstraße



Wohnhaus mit Anbau und Wintergarten



Wohnensemble in Berstedt zum Verkauf

# Eckdaten

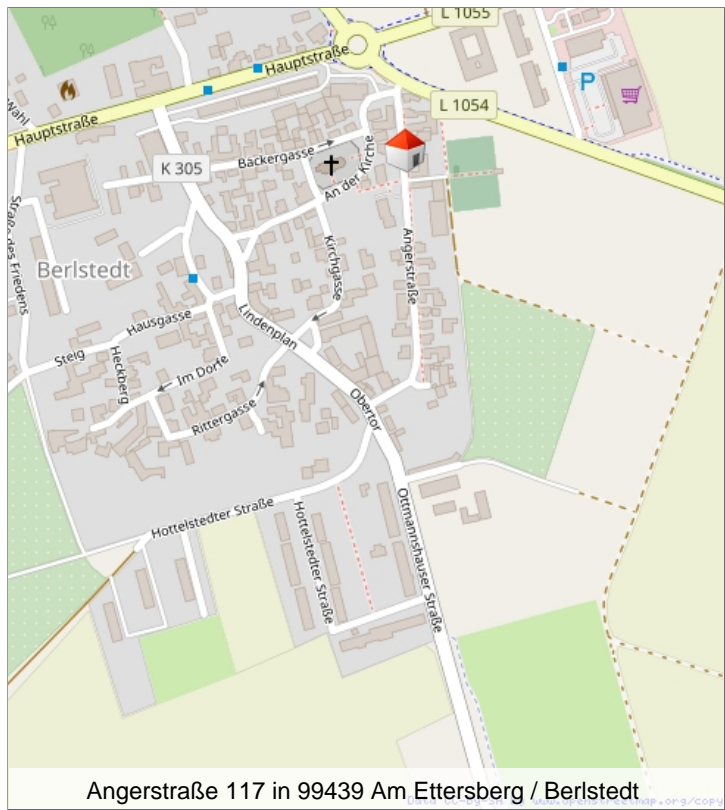
> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

> 5 Zimmer

> 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 315



Angerstraße 117 in 99439 Am Ettersberg / Berlstedt

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Am Ettersberg / Berlstedt
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 315



**SHELKMANN  
IMMOBILIEN**  
TRADITION  LEBENSFREUDE



*Grundriss Einfamilienhaus  
Ca. 118 m<sup>2</sup> WFL gesamt  
Erdgeschoss*

*Angerstraße 117  
in 99439 Am Ettersberg/ Berlstedt*

Grundriss EG

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Am Ettersberg / Berlstedt

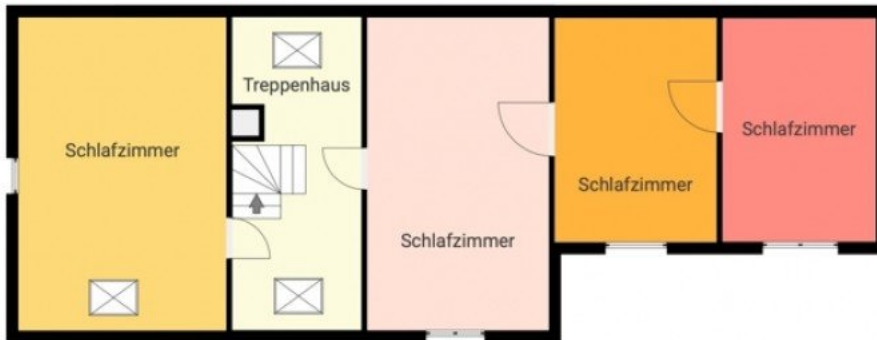
> 5 Zimmer

> 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 315



**SHELKMANN  
IMMOBILIEN**  
TRADITION  LEBENSFREUDE



*Grundriss Einfamilienhaus  
Ca. 118 m<sup>2</sup> WFL gesamt  
Dachgeschoss*

*Angerstraße 117  
in 99439 Am Ettersberg/ Berlstedt*

Grundriss DG

