

Exposé

Terrassenwohnung in Erfurt

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, TG-Stellplatz und Garten in Erfurt



Objekt-Nr. **OM-307487**

Terrassenwohnung

Verkauf: **620.000 €**

Mobil: 0152 29584459

99084 Erfurt
Thüringen
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	137,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	38,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	358 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf (von privat an privat) steht eine 4-Zimmer-Terrassenwohnung in Erfurt (nahe Alte Oper). Das Mehrfamilienhaus mit 9 Parteien wurde im Jahr 2007 erbaut und seitdem nur von Eigentümern bewohnt. Die Wohnung liegt im Hochparterre des Hauses in einer Seitenstraße und ist sehr gepflegt. Zur Wohnung gehört ebenfalls eine ca. 60 m² große Terrasse, eine separate KFZ-Abstellbox (L: ca. 7 m; B: ca. 2,75 m; H: ca. 2,1 m) sowie ein großer (ca. 20 m²) Kellerraum mit Fenster.

Ein durchdachter Grundriss mit 3 Schlafzimmern und einer separaten Küche mit modernen Geräten (im Preis enthalten) bieten einen hohen Wohnkomfort. Von der Wohnungseingangstür gelangt man in eine große Diele mit separaten Zugängen in die einzelnen Wohnräume. Alle Zimmer sind großzügig geschnitten und überwiegend (in Südost-Ausrichtung) mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, was stets für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgt. Die Fenster haben elektrische Rollläden, alle Zimmer verfügen über eine moderne Fußbodenheizung und sind entweder mit hochwertigem Laminat belegt (Schlafräume sowie Wohnzimmer) oder mit sehr praktischem Feinsteinzeug gefliest (Küche, Bad, Flur, Gäste-WC und der Abstellraum). Alle 3 Schlafräume können vollwertig als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer, gerne auch als Home Office genutzt werden. Das große Bad ist bis zur Decke gefliest, hat ein Fenster, eine Eckbadewanne, eine separate Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer haben einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die nach Südost ausgerichtet und teils (durch oberen Balkon) überdacht ist. Die große und ruhige Terrasse befindet sich hinter dem Haus auf dem TG-Dach, hat einen Blick ins Grüne und ist mit 4 großen Pflanztrögen ausgestattet. Auf dem Dach des Hauses ist eine Photovoltaik-Solaranlage zur Gemeinschaftsnutzung installiert. Außerdem ist eine Nutzung des Gemeinschaftsgartens des Hauses inbegriffen. Dieser verfügt über einen Kinderspielplatz und einen Grillplatz mit festem hochwertigem Steingrill.

Ausstattung

Zentrale Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Fliesen, Laminat, WLAN/TV-Kabel, Gemeinschaft(Photovoltaik-)Solaranlage, Terrasse, separate KFZ-Abstellbox, Keller. Der Keller und der Abstellplatz sind mit Strom/Steckdosen ausgestattet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Es handelt sich um einen Privatverkauf, daher fällt keine zusätzliche Maklerprovision an. Makleranfragen sind nicht erwünscht. Alle Angaben sind ca.-Angaben, freibleibend und ohne Gewähr.

Lage

Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in Erfurt in beliebter zentrumsnaher Wohnlage am Rande der Brühler Vorstadt (in unmittelbarer Nähe der Alten Oper). Für Mobilität ist dank der in der Nähe (50 m um die Ecke) verkehrenden Buslinie 51 sowie Straßenbahn Linie 4 (ca. 250 m) gesorgt. Der Hauptbahnhof liegt in ca. 1 km Entfernung und ist sowohl per Bus (Linie 51) als auch fußläufig schnell erreichbar. Ebenso ist das Stadtzentrum (Anger) lediglich 1 km entfernt. Der Flughafen ist mit der Straßenbahn in 18 min. direkt zu erreichen. Die nächste Autobahnauffahrt (A 71) befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung.

Im Umkreis von max. 800 m befinden sich 2 Bäckereien, 1 Metzger, 2 Supermärkte, 1 Lebensmittel-Discount, mehrere Haus- und Fachärzte, 4 Apotheken, 2-3 Kindergärten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Restaurants, Pizza-Backstation u. ä. Den Luisenpark mit seinen großzügigen Grün- und Kinderspielanlagen, Sportangeboten, sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten (u. a. Dreibrunnen-Freibad) gibt es auch in der unmittelbaren Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus Straßenseite

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kindertimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie

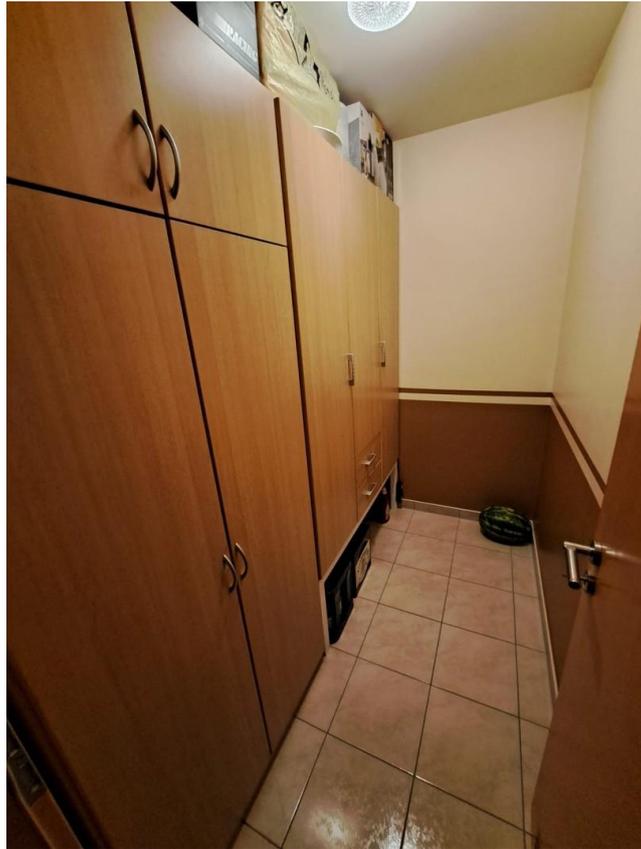


Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Abstellraum

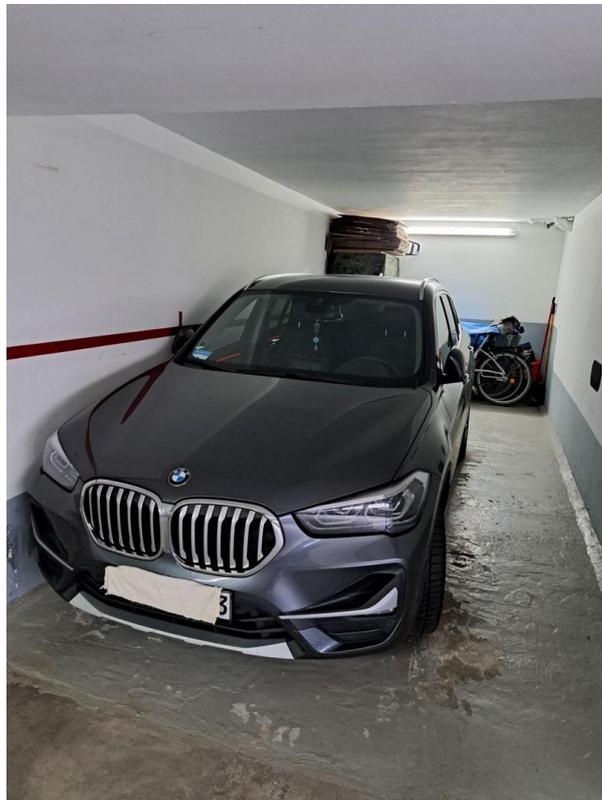


Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



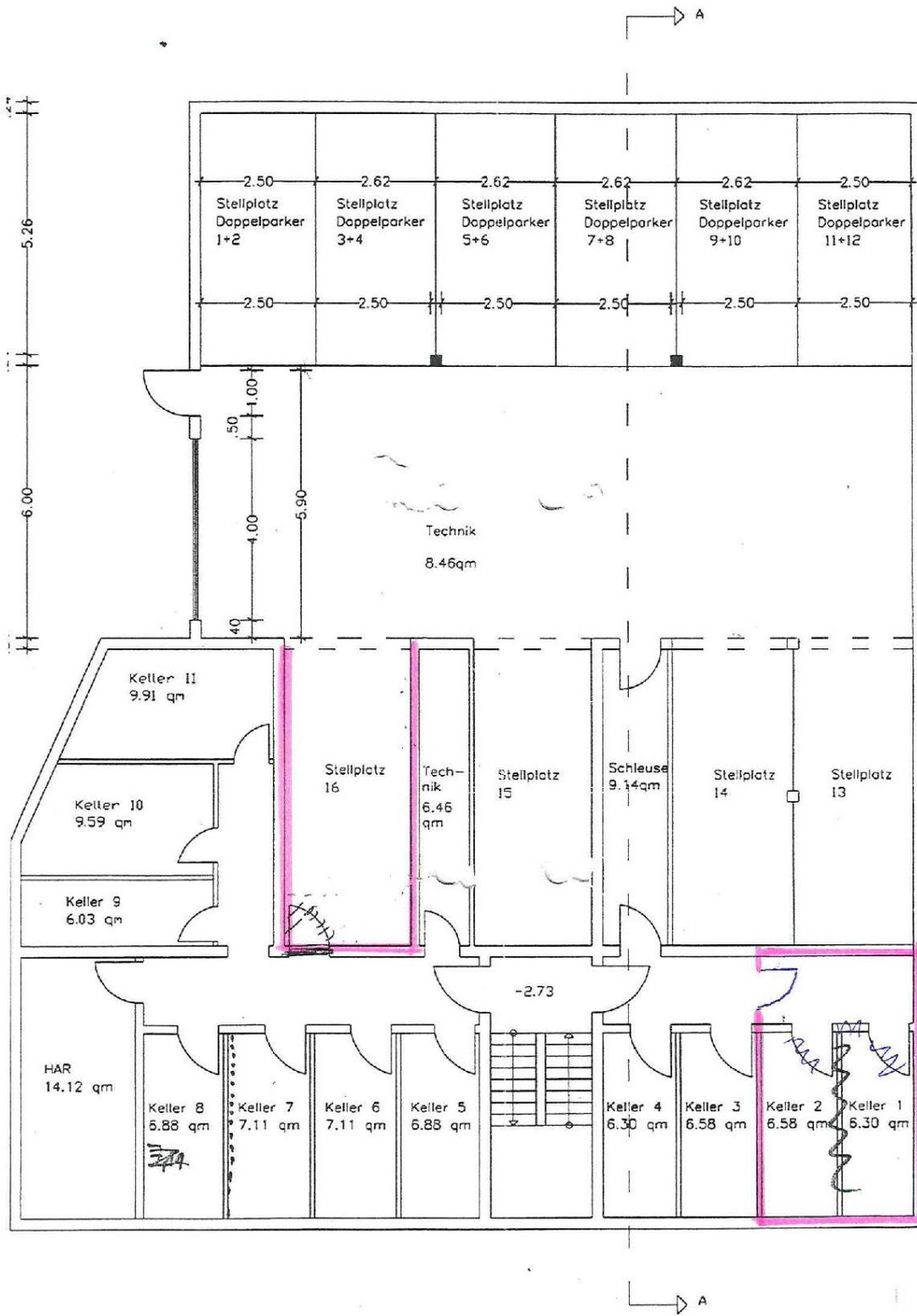
KFZ-Abstellplatz

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 09.09.2034

Registriernummer TH-2024-005310587

Aushang

Gebäude

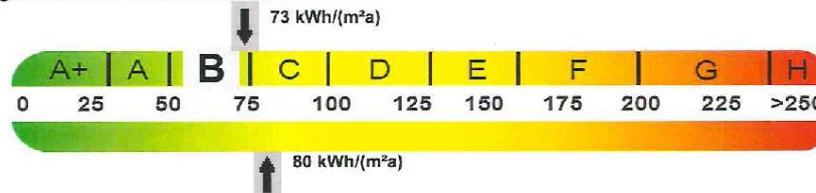
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED], 99084 Erfurt		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude	2006		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.131 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme

Energieverbrauch

73 kWh/(m²a)

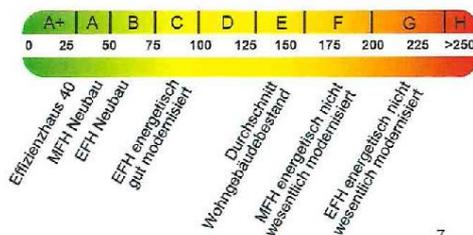
Treibhausgasemissionen 17,48 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Cyriax, Frank
Energieberatung
Dorfstr. 57a - OT Thangelstedt
99444 Blankenhain

Unterschrift des Ausstellers

Ing.-Ök. Frank Cyriax
Energieberatung
Dorfstr. 57a OT Thangelstedt
99444 Blankenhain
Tel.: 035-465-42650

Ausstellungsdatum 10.09.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

 Erstellt mit Bautherm GEG 19.2.6, Copyright 1994 - 2023 BMZ Technisch-Wissenschaftliche Software GmbH, www.bmz-shop.de