

# Exposé

## Einfamilienhaus in Erfurt

### Einfamilienhaus mit viel Platz und Möglichkeiten



Objekt-Nr. OM-282391

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

99095 Erfurt  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	493,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	302,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kein fremder, neugieriger Blick dringt auf dieses 493 m<sup>2</sup> Grundstück ein.

Das Wohnhaus, das Gästehaus und die ausbaufähige zweistöckige Scheune wurden ständig modernisiert. Das Dach, das gesamte Heizungssystem und sämtliche Leitungen, Anschlüsse sowie Abflüsse sind auf dem neuesten Stand. Die Fenster haben 3-fach-Verglasung. Es gibt einen schönen Garten, eine überdachte Terrasse in südwestlicher Ausrichtung, eine Sauna, Partyraum, einen überdachten Grillpavillon, eine große Garage mit 2 Stellplätzen und elektrischem Rolltor. Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung.

Das Wohnhaus (Wohnfläche 174 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, 2 Badezimmer, eine Speisekammer, eine Küche) ist teilunterkellert.

Das Gästehaus (Wohnfläche ca. 55 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, ein Bad, Küche) verfügt über einen separaten Zugang von außen und eine separate neue Gasheizung und kann daher genauso gut vermietet oder auch für eigene Zwecke genutzt werden.

Die Gesamtfläche der Scheune beträgt ca. 240 m<sup>2</sup>, wobei derzeit nur das Erdgeschoß ausgebaut ist. Die weiteren 2 Ebenen können je nach Wunsch und Bedarf ausgebaut werden.

Zum Anwesen gehören auch Gewerberäume (2,5 Zimmer, WC, Gesamtfläche 58 m<sup>2</sup>) mit einem separaten Eingang von außen, die zur Zeit leer stehen. Diese können vermietet oder eigengenutzt werden.

## Ausstattung

Es gibt 2 separate Gaszähler für das Wohnhaus und für das Gästehaus. Bei den beiden Heizungen handelt es sich um moderne Gasbrennwertheizungen.

Viele Einbauten verbleiben im Haus und gehen mit dem Kaufpreis in Ihren Besitz über.

Zur Gartenbewässerung gibt es einen eigenen Brunnen.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Weitere Bilder und Informationen auf Anfrage, nur von privaten Kaufinteressenten. Keine Makleranfragen.

## Lage

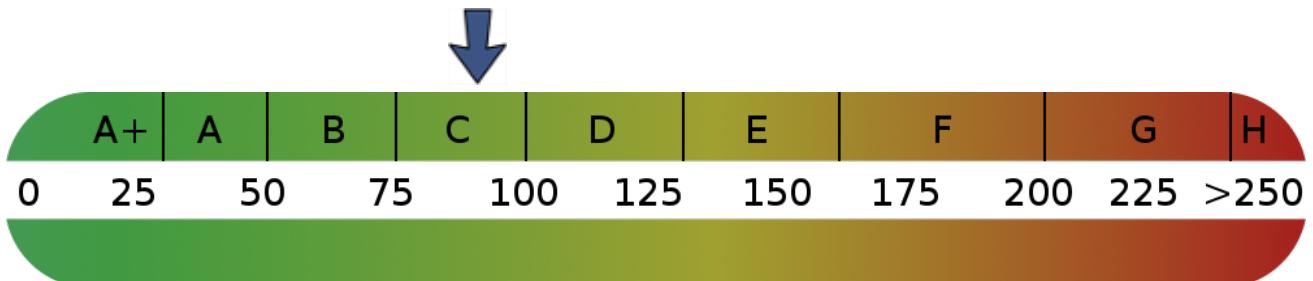
Das Anwesen befindet sich im Ortskern des von 5 Seen umgebenen Erfurter Ortsteils Stotternheim, 2 km vom A 71-Anschluss und 12 Autominuten vom Domplatz, dem Herzen der Landeshauptstadt, entfernt. Die S-Bahn-Haltestelle ist in 7 Gehminuten zu erreichen, eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Fußläufig ist ein Discounter (800 m), ein Kindergarten (300 m), eine Grundschule, Regelschule (600 m), eine Apotheke (450 m), eine Postfiliale (200 m) zu erreichen; jeweils 500 – 700 m entfernt liegen mehrere Bäckereien, eine Metzgerei, ein Friseur- und Kosmetikstudio, ein Blumengeschäft, ein Massage- und Fitnessstudio, eine Sparkasse-Filiale, eine Tankstelle, ein deutsches Restaurant, 2 Imbissstuben und eine Eisdiele. Es gibt vor Ort auch einige Arztpraxen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Einfahrt

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Terasse

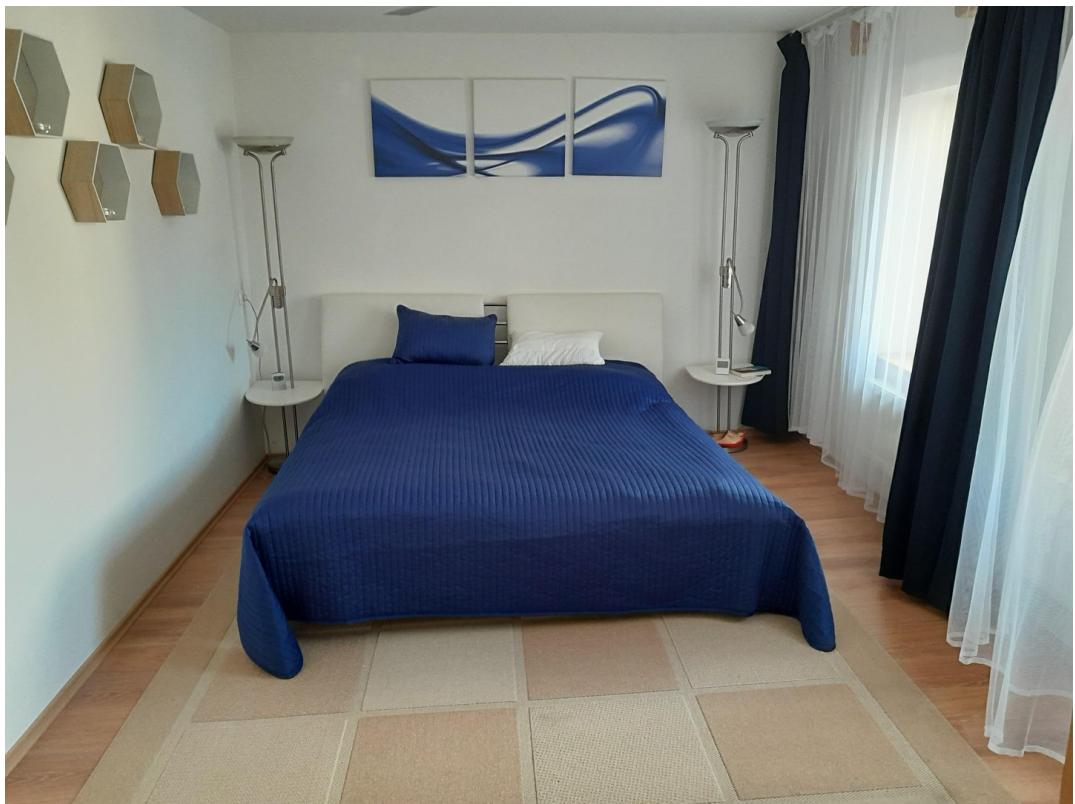


Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Büro DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG

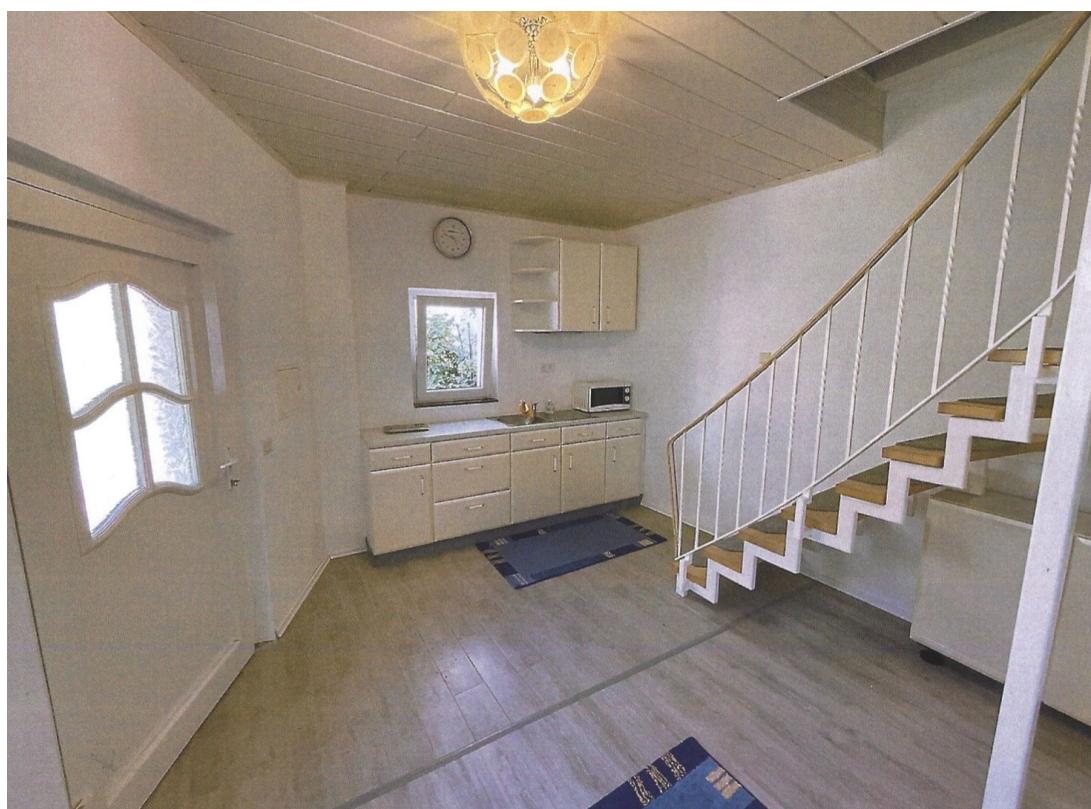


Gästehaus

# Exposé - Galerie



Gästehaus EG Wohnzimmer



Gästehaus EG

# Exposé - Galerie



Gästehaus Schlafzimmer



Gästehaus Bad

# Exposé - Galerie



Garage



Grillterrasse

# Exposé - Galerie



Sauna



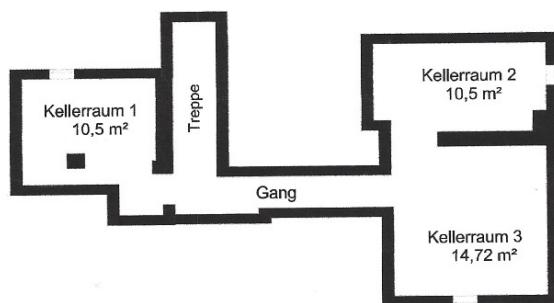
Gewerberaum 1

# Exposé - Galerie



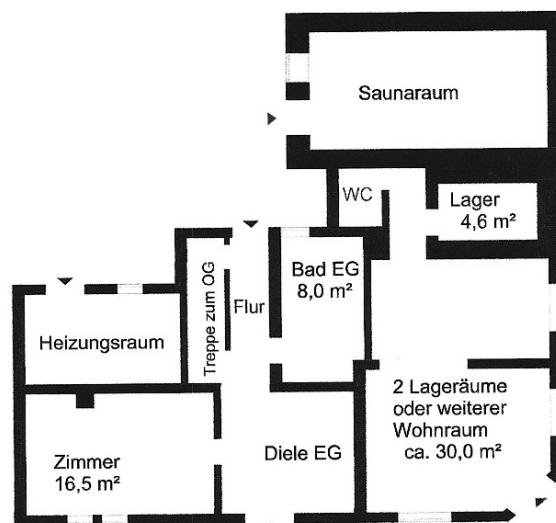
Gewerberaum 2

# Exposé - Grundrisse



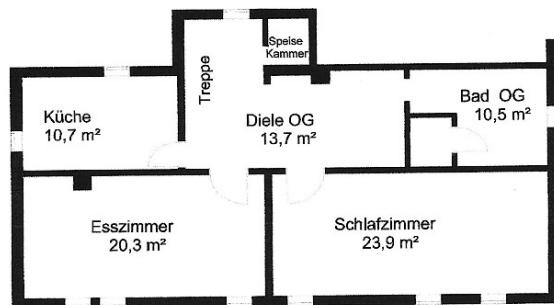
Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



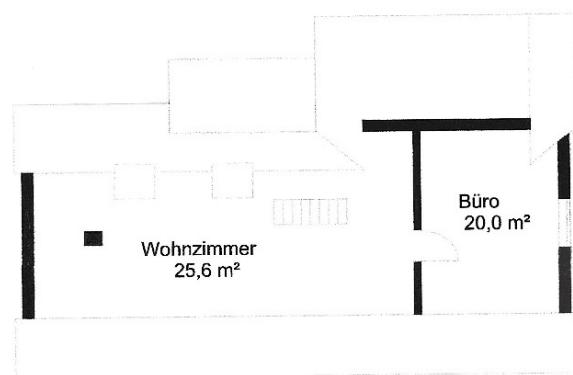
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss