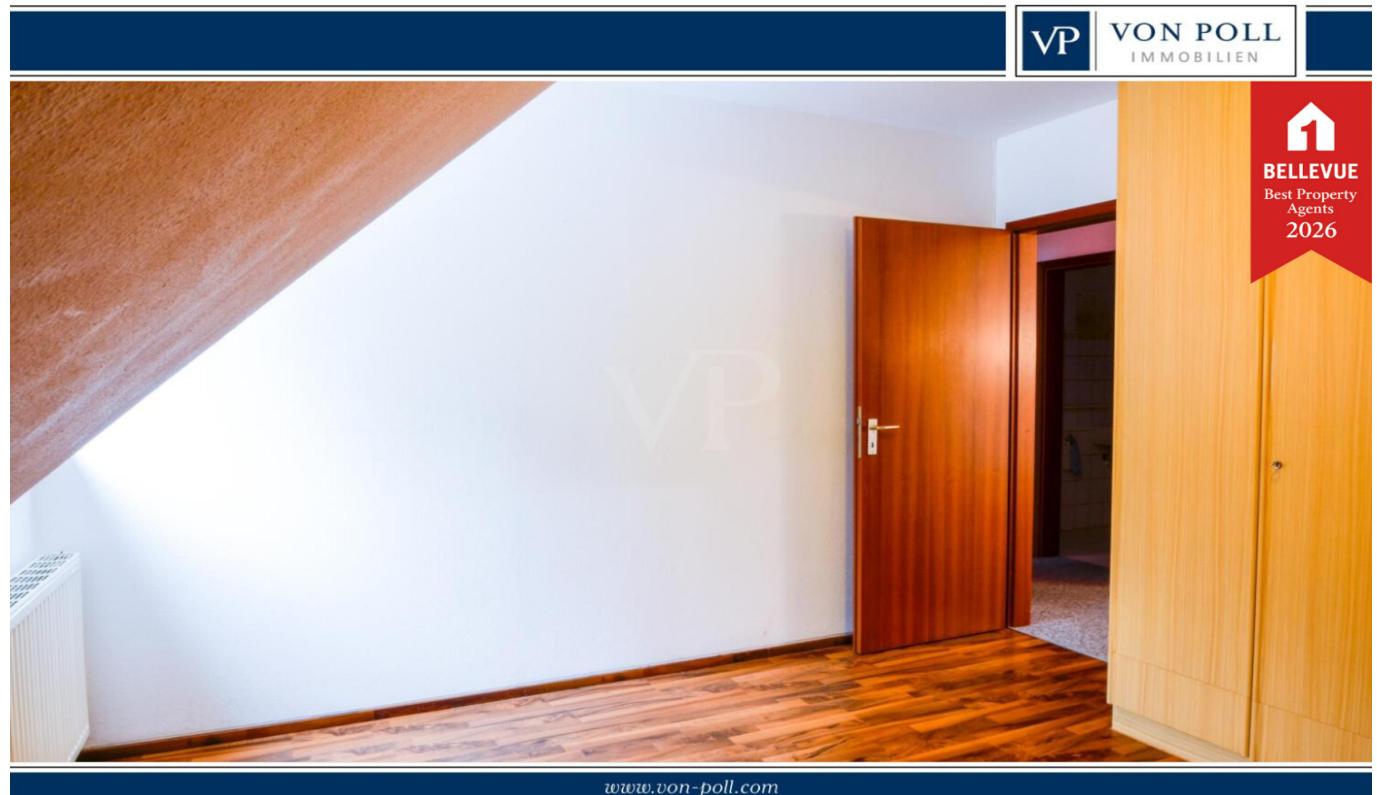


Meiningen

# Attraktive Dachgeschosswohnung mit Balkon & Tiefgaragenstellplatz – zentrales Wohnen in Meiningen

Objektnummer: 25124422



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>25124422</b>
Wohnfläche	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>3</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Baujahr	<b>1995</b>

Kaufpreis	<b>125.000 EUR</b>
Wohnung	<b>Dachgeschoß</b>
Provision	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Ausstattung	<b>Balkon</b>

Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.05.2033

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie- verbrauch	75.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Die Immobilie



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen

## Die Immobilie

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPÄWEIT VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)



**Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung vereint zentrales Wohnen mit angenehmer Ruhe und einer schönen Aussicht über die Stadt Meiningen. Auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Der helle Wohnbereich mit Zugang zum kleinen Balkon lädt zum Entspannen ein und eröffnet einen schönen Blick über die Stadt. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer mit Badewanne sorgt für Komfort, während das separate WC den Alltag zusätzlich erleichtert.

Das 1995 in Massivbauweise errichtete Gebäude überzeugt durch seine solide Substanz. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und bietet komfortables sowie sicheres Parken.

Die Lage ist ein echtes Highlight: Die Meininger Innenstadt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Tür – ideal für ein urbanes und bequemes Wohngefühl.

**Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen**

## Ausstattung und Details

- Ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Balkon mit schöner Aussicht über Meiningen
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Tiefgaragenstellplatz
- Baujahr 1995, massive Bauweise
- Innenstadt fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Tür

**Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten und zentrumsnahen Wohnlage von Meiningen mit hervorragender Infrastruktur. Die Innenstadt von Meiningen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Cafés, Restaurants sowie kulturellen Einrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich direkt vor der Tür, was den Alltag besonders komfortabel macht. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Dienstleistungen sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Stadtteile sowie in Richtung Suhl, Schmalkalden und Meiningen-Umland. Der Bahnhof Meiningen ist ebenfalls gut erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen, unter anderem in Richtung Erfurt und Würzburg. Busanbindungen in unmittelbarer Nähe runden die sehr gute Erreichbarkeit ab.

Die Kombination aus zentraler Lage, kurzen Wegen und guter Anbindung macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter äußerst attraktiv.

**Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 75.69 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25124422 - 98617 Meiningen**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt  
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)