

Schwarzatal / OT Mellenbach

## Historisches Schulgebäude mit Potenzial für moderne Ferienwohnungen!

*Objektnummer: 25478953a*



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

**KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 800 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.882 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25478953a	Kaufpreis	980.000 EUR
Wohnfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Gesamtfläche	ca. 1.737 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 1.737 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 1737 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.12.2033

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie- verbrauch	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach

## 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)

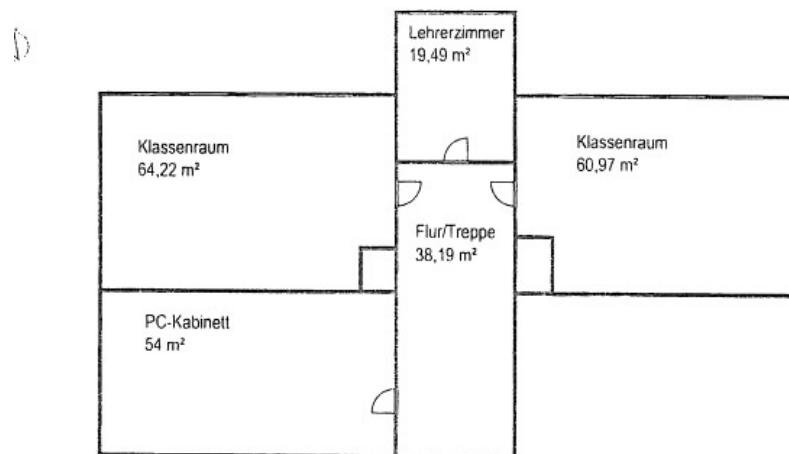
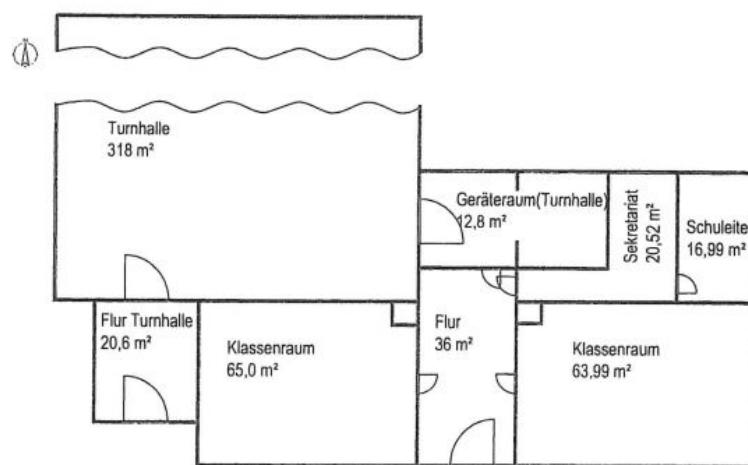
FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

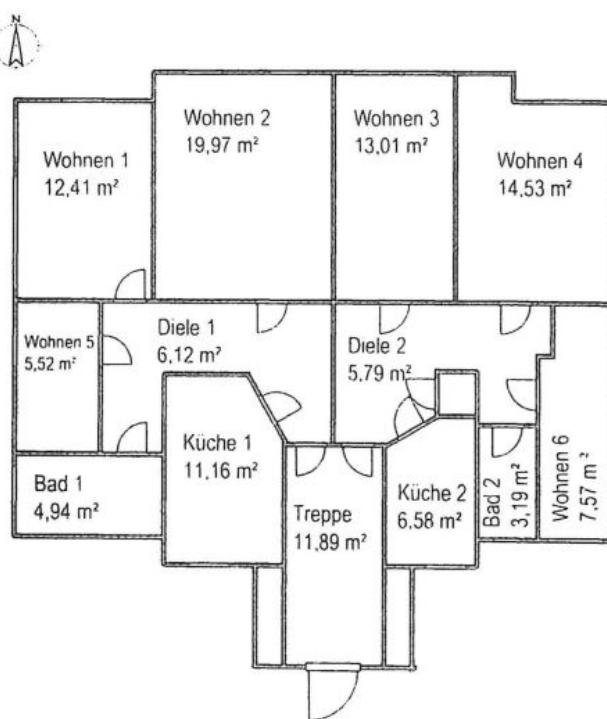
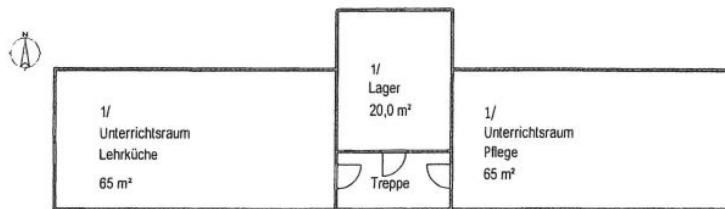
VP VON POLL  
FINANCE

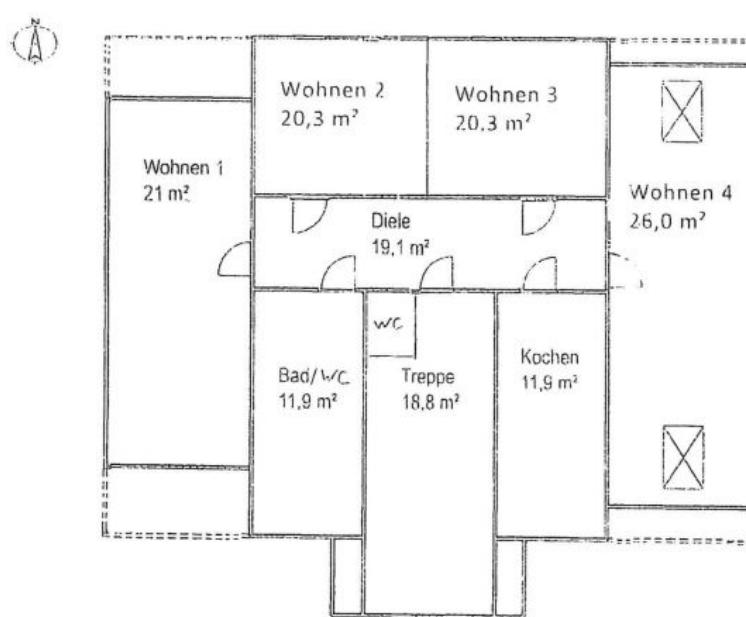
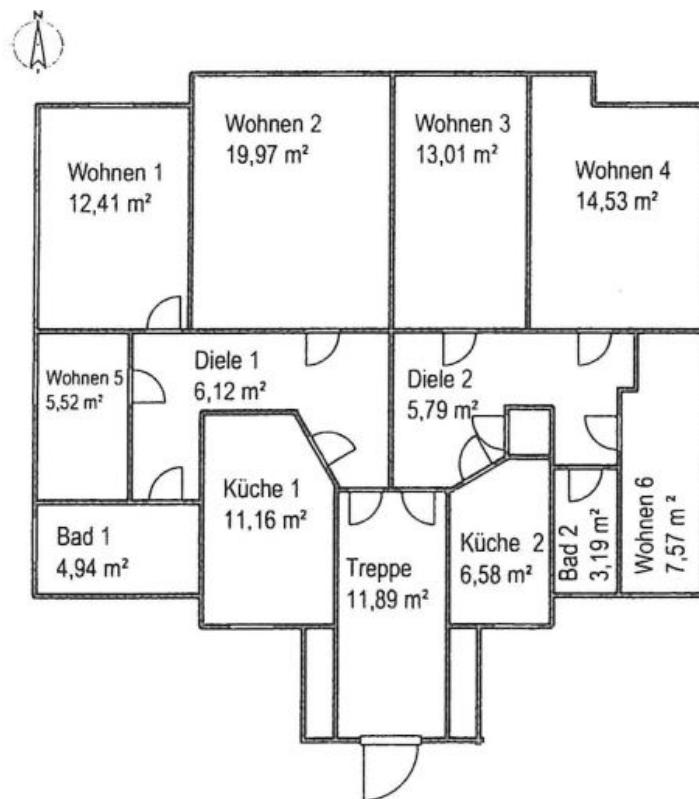
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:  
0361 - 66 38 20 88  
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

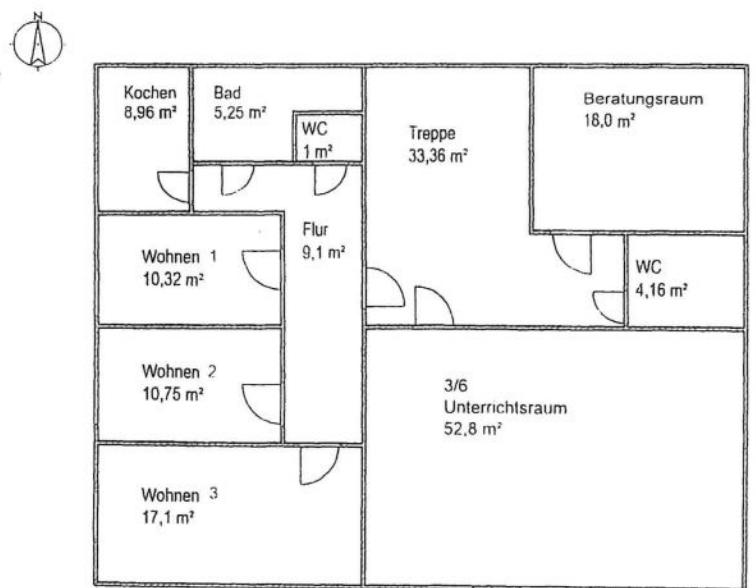
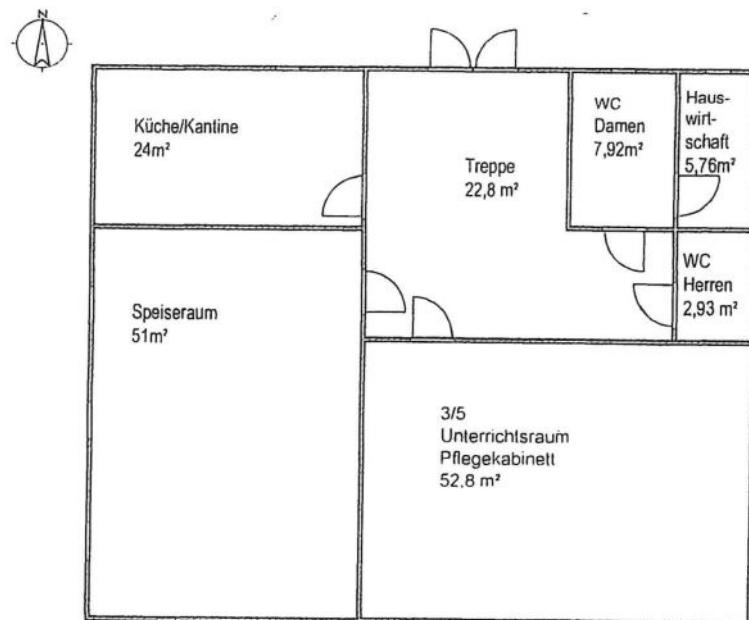
Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach

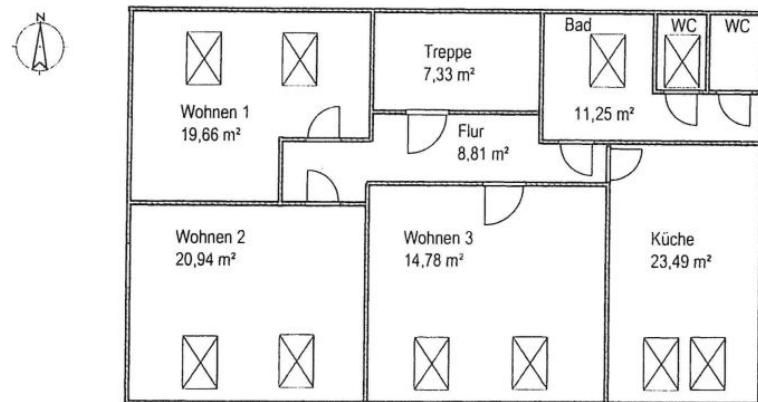
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach**

## Ein erster Eindruck

Der zum Verkauf stehende Gebäudekomplex präsentiert sich als ein Ensemble aus den Häusern 1 bis 3 sowie einer angeschlossenen Sporthalle. Das Grundstück besticht nicht nur durch seine zentrale Lage, sondern auch durch eine gelungene Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort.

Haus 1 - Historisches Schulgebäude:

Das Herzstück des Komplexes ist zweifelsohne Haus 1, das historische Schulgebäude. Errichtet im Jahr 1800, besticht es durch eine beeindruckende Massiv- und Fachwerkkonstruktion. Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen plus Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Im Zeitraum von 2006 bis 2008 wurde das Haus umfassend saniert, wobei der historische Charme bewahrt wurde. Hier finden sich nicht nur Unterrichtsräume, sondern auch Lehrerzimmer und Nebenräume für die angeschlossene Sporthalle. Die Erschließung erfolgt stilvoll über einen Treppenaufgang und einen kleinen Windfang.

Die Beheizung aller Gebäude erfolgt über eine erdgasbetriebene zentrale Warmwasserheizung, die für angenehme Raumtemperaturen sorgt.

Haus 2 und 3 – Wohngebäude:

Das Haus 2 wurde um 1900 errichtet. In 2009 wurde die Fassade erneuert und 2019/2020 erfolgte ein kompletter Innenausbau und die Umnutzung zu Gästewohnungen. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen hier bei etwa € 3.000,00 im Jahr.

Im Haus 3, welches ebenfalls um 1900 errichtet wurde erfolgte die umfassende Instandsetzung und Modernisierung in den Jahren 2007 bis 2009. In dem 3-geschossigen Gebäude befinden sich aktuell weitere ungenutzte Unterrichtsräume sowie im Ober- und Dachgeschoss Wohnräume für die Auszubildenden mit Küche, Bad und Toilette. Im rückwärtigen Bereich der Häuser 2 und 3 befinden sich liebevoll gestaltete Grünflächen und Liegewiesen. Diese bieten den Bewohnern eine ruhige Oase zum Entspannen und Erholen.

Sporthalle:

Die angeschlossene Sporthalle bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für sportliche Aktivitäten, kulturelle Veranstaltungen oder als Eventlocation – hier sind der Kreativität

keine Grenzen gesetzt. Die Halle wurde vermutlich um 1970/1980 errichtet und in 2006 in Teilbereichen modernisiert. Der Boden ist in Parkett gefertigt und die Fenster aus Profilglas.

Vor und neben den Gebäuden stehen befestigte Parkflächen zur Verfügung, die den Bewohnern und Besuchern ausreichend Platz bieten. Diese sind in Betonverbundpflaster gefertigt.

Dieser Gebäudekomplex vereint Geschichte und Moderne, Wohnkomfort und Vielseitigkeit. Die Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßer Ausstattung macht dieses Anwesen zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Ob als Wohnprojekt, Bildungseinrichtung oder multifunktionales Nutzungskonzept – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven für zukünftige Eigentümer.

Ein Erwerb der Innenausstattung ist möglich.

Für weiterführende Informationen und eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem einzigartigen Gebäudeensemble und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieser historische Komplex zu bieten hat.

**Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach**

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Mellenbach-Glasbach der Landgemeinde Schwarzatal im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt ca. 15 km südöstlich von Ilmenau und ca. 20 km südwestlich von Saalfeld.

Das Umfeld ist vorwiegend geprägt von ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung. Die Karl-Marx-Straße ist eine normal befahrbare Ortsstraße. Maßgeblich für die überregionale Verkehrsanbindung sind die BAB A71 und die Bundesstraßen B88 und B281.

Die Anbindung an den ÖPNV sind durch Haltestellen von Überlandbuslinien direkt vor dem Objekt gegeben.

**Objektnummer: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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: 25478953a - 98744 Schwarzatal / OT Mellenbach**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Hellmuth

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 90 90

E-Mail: [commercial.erfurt@von-poll.com](mailto:commercial.erfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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