

Schmerbach

# Gemütliches Eigenheim mit Einliegerwohnung in Schmerbach

*Número de propiedad: 26483001*



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

**PRECIO DE COMPRA: 315.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176,65 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.912 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26483001	Precio de compra	315.000 EUR
Superficie habitable	ca. 176,65 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 211 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1900	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje		

Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	134.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.12.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La propiedad



**Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## Una primera impresión

Lichtdurchflutetes Familienhaus mit großem Garten und Sonnencharakter

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das ursprünglich im Jahr 1900 erbaut und zuletzt im Jahr 2023 umfassend modernisiert wurde, bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 176,65 m<sup>2</sup> ausreichend Raum für unterschiedlichste Wohnansprüche. Das Haus überzeugt sowohl durch seine ausgereifte Bauweise als auch durch eine gehobene Ausstattungsqualität, die zeitgemäße Wohnansprüche erfüllt und dabei den Charme des ursprünglichen Baujahres mit modernen Elementen verbindet.

Das Grundstück umfasst ca. 1.912 m<sup>2</sup> und bietet damit viel Platz für persönliche Entfaltung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Dank der umgebenden Landschaft und günstigen Sonnenverhältnisse können Sie hier entspannte Stunden im Freien genießen. Ob Sie die Fläche zur Erholung, für Freizeitaktivitäten oder zum Gärtnern nutzen möchten, hier eröffnen sich zahlreiche Optionen.

Im Inneren des Hauses verteilen sich insgesamt sieben Zimmer, davon fünf Schlafzimmer. Dies ermöglicht sowohl größeren Familien als auch Personen mit Bedarf an zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmern ein komfortables Raumangebot. Durch die gelungene Raumaufteilung findet jedes Familienmitglied seinen individuellen Rückzugsort. Darüber hinaus sorgen drei Badezimmer dafür, dass auch in der morgendlichen Routine alle Bewohner ihren Tag ohne Zeitdruck beginnen können. Die durchdachte Raumaufteilung bietet dabei sowohl Komfort als auch ein hohes Maß an Privatsphäre – ideal für Familien oder Mehrpersonenhaushalte.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2023 modernisiert. Dadurch entspricht das Haus nicht nur heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort, sondern vereint auch zeitloses Wohnen mit aktuellen Verbesserungen. Das schließt unter anderem fortschrittliche Haustechnik und eine hochwertige Ausstattung ein. Besonders hervorzuheben ist das harmonische Zusammenspiel des traditionellen Charmes mit modernen Details, das dem Gebäude einen einzigartigen Charakter verleiht.

Für wohlige Wärme sorgt eine Kombination aus Ofenheizung und Zentralheizung, so dass in allen Jahreszeiten ein angenehmes Wohnklima gewährleistet ist. Die Kombination der Heizsysteme trägt dazu bei, individuelle Heizgewohnheiten flexibel umzusetzen und sorgt zugleich für effizienten Energieeinsatz. Die Umgebung des Hauses ist geprägt von landschaftlichen Reizen, die für Lebensqualität und einen erholsamen Alltag stehen. Der Außenbereich bietet vielseitige Chancen, die Sonnenseiten des Lebens auszukosten und sich vom Alltag zurückzuziehen.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit großzügigem Platzangebot, moderner Infrastruktur und einem attraktiven Gesamtbild. Die Verbindung von Wohnfläche, weitläufigem Grundstück, gehobener Ausstattung und moderner Technik macht das Haus zu einer besonderen Gelegenheit für anspruchsvolle Interessenten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und erleben Sie, wie harmonisch sich traditionelles Wohnen mit zeitgemäßen Anforderungen verbinden lässt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## Todo sobre la ubicación

Schmerbach, ein idyllischer ländlicher Stadtteil von Waltershausen im Landkreis Gotha, besticht durch seine ruhige und sichere Atmosphäre sowie eine stabile Gemeinschaft. Die Region verbindet naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung über die nahegelegene A4 sowie die Thüringer Waldbahn. Diese Kombination macht Schmerbach besonders attraktiv für Familien, die Wert auf ein behagliches Zuhause in einer familienfreundlichen Umgebung legen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und urbanen Zentren verzichten zu müssen.

Die Umgebung von Schmerbach bietet ein harmonisches Lebensumfeld, das insbesondere Familien mit Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung eröffnet. Zahlreiche Spielplätze sind in nur etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu unbeschwertem Spielen und Toben ein. Sportbegeisterte finden mit dem SV Emsetal e.V. sowie der nahegelegenen Turnhalle und weiteren Sportanlagen ideale Bedingungen für eine aktive Freizeitgestaltung. Für gemeinschaftliche Begegnungen und kulturelle Aktivitäten steht das Bürgerhaus in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, das das soziale Miteinander in der Nachbarschaft fördert.

**Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robin Weiland

---

Marienstraße 6, 99817 Eisenach

Tel.: +49 3691 – 24 52 707

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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