Schleusingen / Altendambach

# Maison multigénérationnelle idyllique avec un grand terrain à Altendambach – de l'espace pour les familles et les projets

***CODE DU BIEN: 24124413***

**PRIX D'ACHAT:** 399.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 390 m$^2$ • **PIÈCES:** 9 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.716 m$^2$

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24124413 |
| Surface habitable | ca. 390 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 9 |
| Salles de bains | 4 |
| Année de construction | 1910 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 399.000 EUR |
| Type de bien | Maison multifamiliale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2020 |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 23.07.2033 |
| Source d'alimentation | Électrique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 101.70 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1920 |

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

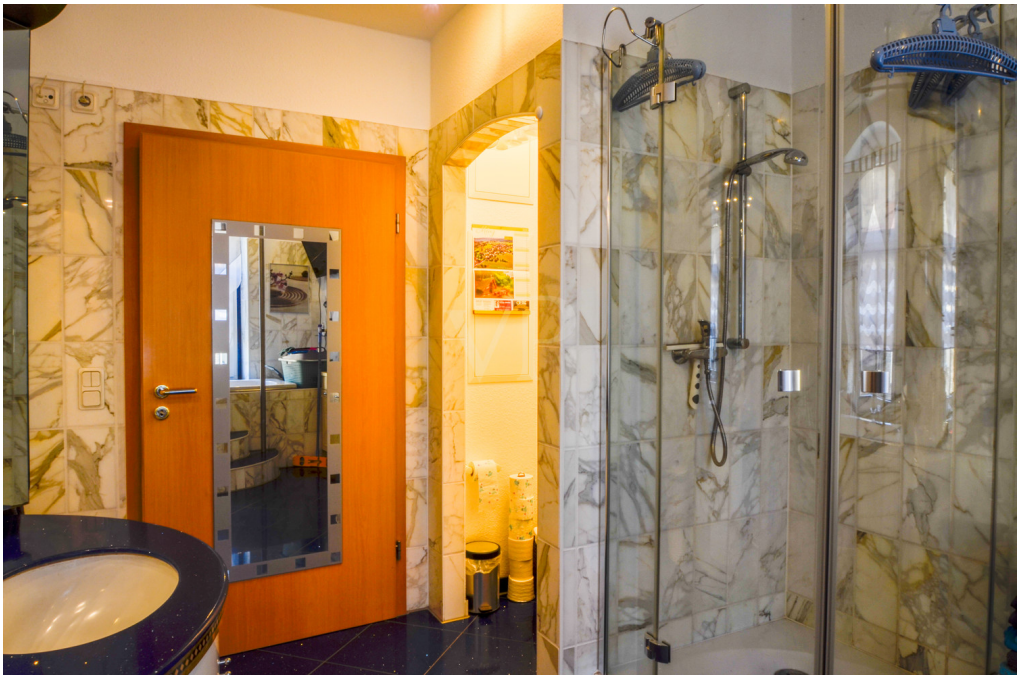
# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

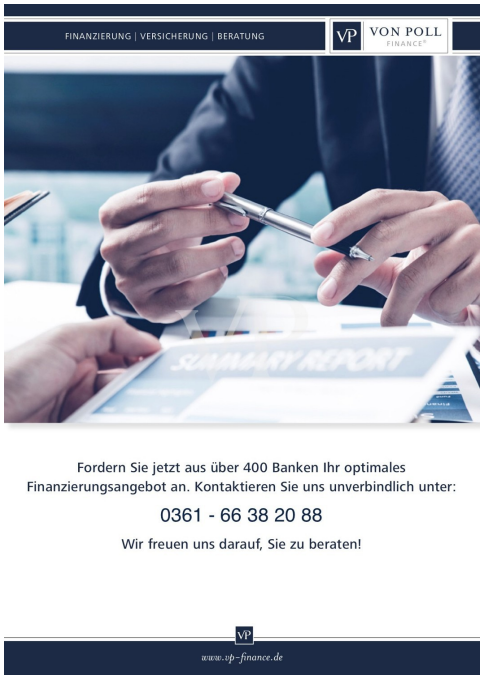
# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# Une première impression

Cette propriété multifamiliale unique, construite en 1910 en maçonnerie traditionnelle, se situe dans le cadre idyllique d'Altendambach, un quartier de Schleusingen. Implantée sur un terrain généreux de 1 716 m², elle offre une surface habitable totale de 390 m², répartie dans trois appartements à la décoration unique. Un jardin privatif de 1 845 m², faisant également office d'allée, complète ce cadre de vie privilégié. La propriété bénéficie de prestations haut de gamme pour un confort de vie optimal. Chaque appartement est équipé d'une chaudière à gaz individuelle, remplacée entre 2020 et 2021, garantissant un chauffage fiable et performant. Certains appartements disposent également d'un chauffage au sol. Détails des appartements : Appartement 1 : Ce charmant appartement d'environ 70 m² est idéal pour une personne seule ou un couple. Appartement 2 : D'une superficie d'environ 105 m², cet appartement offre un espace généreux pour une famille ou une colocation. Appartement 3 : Avec ses 215 m² habitables, cet appartement est un véritable bijou. Il dispose d'un balcon spacieux et de combles aménagés, entièrement rénovés en 2015. Vous y trouverez l'espace idéal pour les plus exigeants. L'immeuble est organisé en terrasses, offrant à chaque appartement sa propre terrasse privative. Ces atouts créent une atmosphère particulièrement agréable et une harmonie parfaite entre intérieur et extérieur. Autres caractéristiques : Toutes les fenêtres sont équipées de double vitrage isolant thermique et miroir, garantissant une excellente isolation phonique et thermique. L'ensemble de l'immeuble est chauffé efficacement au gaz et à l'électricité. Chaque appartement est doté d'une cuisine équipée haut de gamme et est prêt à être habité immédiatement. Deux caves en sous-sol offrent un espace de rangement supplémentaire et contribuent à une organisation optimale du quotidien. Le parking se situe à seulement 20 mètres de l'immeuble, pour un confort accru. Ce bien est idéal aussi bien pour les investisseurs en quête d'un placement rentable que pour les familles souhaitant allier le charme et la tranquillité de la campagne à un espace de vie généreux. Saisissez cette opportunité d'acquérir un bâtiment historique doté de commodités modernes et façonnez votre avenir dans l'un des plus beaux endroits du quartier d'Altendambach !

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# Détails des commodités

+ 3 Wohneinheiten separat voneinander getrennt
+ Baujahr 1910
+ Wohnfläche 390 m2
+ Grundstücksfläche 1716 m2
+ separates Grundstück mit 1845 m2 inklusive
+ Einbauküchen in jeder Wohneinheit
+ separate Gastherme je Wohneinheit
+ Teilweise Fußbodenheizung in einzelnen Räumen
+ Terrasse je Wohneinheit
+ 2 Kellerabteile
+ Massivbau 30-iger Mauerwerk

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen und naturnahen Ortschaft Altendambach, einem Ortsteil der Stadt Schleusingen im Südwesten Thüringens. Altendambach ist von einer wunderschönen Landschaft des Thüringer Waldes umgeben und bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und einer sehr guten Anbindung an die regionalen Verkehrsnetze.

Altendambach liegt verkehrsgünstig und ermöglicht schnellen Zugang zu den benachbarten Städten und Verkehrsrouten. Die B89, die in unmittelbarer Nähe verläuft, bietet eine schnelle Verbindung nach Schleusingen (ca. 10 Minuten mit dem Auto) sowie in die Städte Suhl (ca. 10 Minuten) und Meiningen (ca. 30 Minuten). Durch diese zentrale Lage im Thüringer Wald sind sowohl der regionale als auch der überregionale Verkehr bestens erreichbar.

Für Pendler oder Reisende ist die Nähe zur Autobahn A71 von großem Vorteil, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Sie sorgt für eine direkte Anbindung nach Erfurt (ca. 1 Stunde) sowie in Richtung Schweinfurt und Würzburg. Dies ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in die großen Wirtschaftszentren der Region.

Der Bahnhof in Suhl ist ebenfalls schnell erreichbar und stellt eine Verbindung zur regionalen Bahnstrecke her, die eine bequeme Anreise in die benachbarten größeren Städte ermöglicht.

Neben der ausgezeichneten Verkehrsanbindung bietet die Lage in Altendambach eine hohe Lebensqualität durch die unmittelbare Nähe zu Wander- und Radwegen im Thüringer Wald. Die Umgebung ist ideal für Naturliebhaber und Freizeitaktive, die die Natur genießen und entspannen möchten. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu den wichtigen Einrichtungen in Schleusingen, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.

Insgesamt bietet die Lage in Altendambach eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der benachbarten Städte und des überregionalen Verkehrsnetzes, was die Immobilie sowohl für Pendler als auch für Familien und Naturliebhaber äußerst attraktiv macht.

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**CODE DU BIEN: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Motschmann

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com