

Jüchsen

# Moderner Bungalow mit großem Grundstück, vielseitiger Scheune und hochwertiger Ausstattung

**CODE DU BIEN: 26124412**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.387 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen**

- 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: 26124412 - 98631 Jüchsen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26124412
Surface habitable	ca. 134 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2020

Prix d'achat	480.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	93.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.04.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweIT VERNETZT



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

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

CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen**

## **Une première impression**

Dieser hochwertige Bungalow aus dem Jahr 2020 vereint modernes Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit drei Schlafzimmern, einem modernen Hauptbad, Gäste-WC sowie einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit stilvoller indirekter Beleuchtung.

Die offene Küche mit praktischer Speisekammer bildet den Mittelpunkt des Familienlebens und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Dank Fußbodenheizung, einer effizienten Buderus Gas-Brennwerttherme, 3-fach verglasten Fenstern mit elektrischen Rollläden und Insektenschutz sowie einer 8-kW-Solaranlage für die Stromunterstützung und 2 PV Modulen zur Warmwasserunterstützung genießen Sie modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Auf dem 1.387 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich zudem eine großzügige Scheune mit außergewöhnlichem Potenzial. Das bereits ausgebaute Obergeschoss eignet sich ideal als Partyraum, Hobbybereich oder Homeoffice. Im Untergeschoss können eine geräumige Garage, Werkstatt oder weitere individuelle Nutzungskonzepte realisiert werden.

Eine attraktive Immobilie für Familien, Selbstständige oder alle, die modernes Wohnen mit viel Platz und Flexibilität verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen**

## **Détails des commodités**

- **Baujahr: 2020**
- **Massive Ziegelbauweise**
- **Wohnfläche: ca. 134 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück: ca. 1.387 m<sup>2</sup>**
- **3 Schlafzimmer**
- **Hauptbad und Gäste-WC**
- **Offener Wohn- und Essbereich mit indirekter Beleuchtung**
- **Küche mit separater Speisekammer**
- **Überdachte Terrasse**
- **Buderus Gas-Brennwerttherme**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- **8-kW-Photovoltaikanlage zur Warmwasserunterstützung**
- **Gedämmtes Dach**
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung**
- **Rollläden und Insektenschutz**
- **Große Scheune mit ausgebautem Obergeschoss**
- **Vielfältige Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten im Scheunenbereich**

**CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Jüchsen, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Grabfeld im Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Die Lage verbindet die Vorzüge des ruhigen Wohnens im Grünen mit einer guten örtlichen Infrastruktur und kurzen Wegen zu den umliegenden Städten.

Direkt im Ort beziehungsweise in unmittelbarer Umgebung stehen ein Kindergarten, eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Damit bietet Jüchsen insbesondere Familien ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität. Darüber hinaus prägen die ländliche Umgebung, die gepflegte Dorfgemeinschaft und die reizvolle Landschaft des Grabfelds den besonderen Charme des Standortes.

Die Kreisstadt Meiningen erreichen Sie in nur etwa 10 bis 15 Fahrminuten. Dort erwartet Sie ein umfangreiches Angebot an weiterführenden Schulen, Ärzten, dem Klinikum, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten. Besonders bekannt ist Meiningen für seine historische Altstadt, das renommierte Staatstheater und die hohe Wohn- und Lebensqualität.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die nahegelegene Autobahn A71 gelangen Sie schnell in Richtung Suhl, Erfurt, Schweinfurt und Coburg. Pendler profitieren von den kurzen Fahrzeiten zu den regionalen Wirtschaftszentren. Zusätzlich bietet der Bahnhof Meiningen eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur vor Ort und der unmittelbaren Nähe zu Meiningen macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die Ruhe und Lebensqualität mit einer guten Erreichbarkeit verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26124412 - 98631 Jüchsen**

## Plus d'informations

**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: 26124412 - 98631 Jüchsen**

## 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](mailto:erfurt@von-poll.com)**

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

---

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