Schleusingen / Altendambach

# Idyllisches Mehrgenerationenhaus mit großem Grundstück in Altendambach – Raum für Familien und Visionen

??????? ????????: 24124413




???? ??????: 399.000 EUR • ?????????: ca. 390 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 1.716 m²

**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24124413 |
| ????????? | ca. 390 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 9 |
| ???????? | 4 |
| ???? ?????????? | 1910 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 399.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2020 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 23.07.2033 |
| ???? ????????? | ????????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 101.70 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1920 |

**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ?? ???????





**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ?? ???????





**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????





**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ?? ???????





??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????

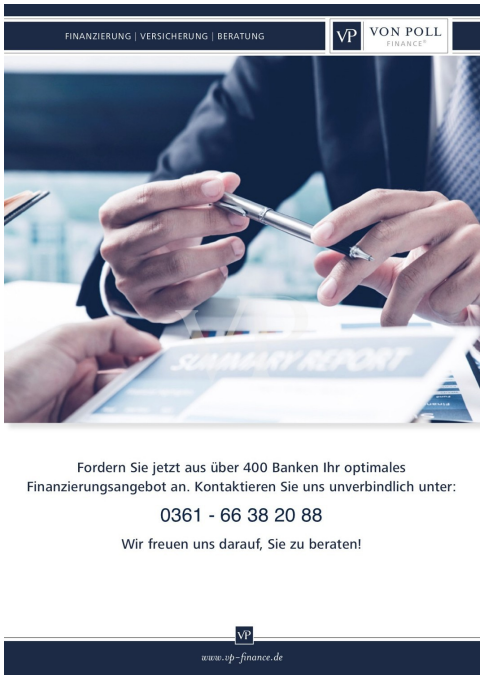




## ??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????



??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

# ?? ???????






**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ??? ????? ????????

Diese einzigartige Mehrfamilienhausimmobilie aus dem Jahr 1910, in solider Massivbauweise, befindet sich in der idyllischen Lage von Altendambach, einem Ortsteil von Schleusingen. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.716 m² bietet die Immobilie insgesamt 390 m² Wohnfläche, verteilt auf drei individuell geschnittene Wohneinheiten. Die attraktive Lage des Grundstücks wird durch eine separate Gartenfläche von 1.845 m² ergänzt, die zugleich als Zufahrtsbereich zum Grundstück dient.

Die Immobilie überzeugt mit einer Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen, die eine komfortable und moderne Lebensweise bieten. Jede Wohneinheit ist mit einer eigenen Gastherme ausgestattet, die in den Jahren 2020 und 2021 erneuert wurde, und sorgt so für eine zuverlässige und effiziente Beheizung. Teilweise finden Sie in den Wohneinheiten auch eine angenehme Fußbodenheizung.

Die Wohneinheiten im Detail:

Wohneinheit 1: Diese charmante Wohnung bietet ca. 70 m² Wohnfläche und eignet sich ideal für Singles oder Paare.
Wohneinheit 2: Mit ca. 105 m² bietet diese Wohnung großzügigen Raum für Familien oder Wohngemeinschaften.
Wohneinheit 3: Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 215 m² ist diese Wohnung ein wahres Highlight. Sie verfügt über einen großzügigen Balkon und ein voll ausgebautes Dachgeschoss, das 2015 umfassend saniert wurde. Hier finden Sie den perfekten Raum für gehobene Ansprüche.
Das Grundstück ist terrassenartig angelegt, sodass jede Wohneinheit ihre eigene private Terrasse genießen kann. Diese Details sorgen für eine besondere Wohlfühlatmosphäre, während gleichzeitig eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich geschaffen wird.

Weitere Ausstattung:

Alle Fenster sind mit Spiegelverglasung und Wärmeschutzglas ausgestattet, was sowohl für eine ausgezeichnete Dämmung als auch für einen hohen Schallschutz sorgt.
Das gesamte Gebäude wird effizient mit Gas und Strom beheizt.
In jeder Wohneinheit befindet sich bereits eine hochwertige Einbauküche, die die Wohnungen sofort bezugsfertig macht.
Zwei praktische Kellerabteile bieten zusätzlichen Stauraum für alle Wohneinheiten und

tragen zu einer guten Organisation des Haushalts bei.
Der Parkplatz befindet sich nur ca. 20 Meter vom Wohnhaus entfernt und sorgt für zusätzlichen Komfort.
Diese Immobilie eignet sich hervorragend sowohl für Kapitalanleger, die eine renditestarke Investition suchen, als auch für Familien, die den Charme und die Ruhe einer ländlichen Umgebung mit großzügigem Wohnraum verbinden möchten. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein historisches Gebäude mit modernem Komfort zu erwerben und gestalten Sie Ihre Zukunft in einer der schönsten Lagen im Ortsteil Altendambach!

**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ????????????? ??? ???????

+ 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

**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:


Florian Motschmann

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


*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com