

Schmerbach

# Gemütliches Eigenheim mit Einliegerwohnung in Schmerbach

*Codice oggetto: 26483001*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176,65 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.912 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26483001
Superficie netta	ca. 176,65 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	315.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 211 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	28.12.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	134.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## Una prima impressione

**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. Zusätzlich verfügt das Grundstück über mehrere Obstbäume sowie großzügige Freiflächen, die sich ideal für den Anbau eigener Beete oder die Errichtung eines Pools eignen. Der Garten bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Grünen ein. 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.**

**Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Robin Weiland**

---

**Marienstraße 6, 99817 Eisenach**

**Tel.: +49 3691 – 24 52 707**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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