

Wutha-Farnroda

# Neubauprojekt - Erstbezug Einfamilienhaus mit Garten

*Codice oggetto: 26483009*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 489.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123,51 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda**

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

Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda

## A colpo d'occhio

|                     |                           |                        |   |
|---------------------|---------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26483009                  | Prezzo d'acquisto      | 489.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 123,51 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Vani                | 5                         | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bagni               | 2                         | Stato dell'immobile    | Come nuovo  |
| Anno di costruzione | 2026                      | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
|                     |                           | Superficie lorda       | ca. 162 m <sup>2</sup>  |
|                     |                           | Superficie affittabile | ca. 123 m <sup>2</sup>  |
|                     |                           | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda

## Dati energetici

|   |                                      |   |                                  |
|---|--------------------------------------|---|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.01.2036                           | Consumo energetico                                    | 39.80 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico                    | Classe di efficienza energetica                       | A                                |
|   |                                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2026                             |

Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda

## La proprietà



**Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda**

## La proprietà



Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda

## La proprietà



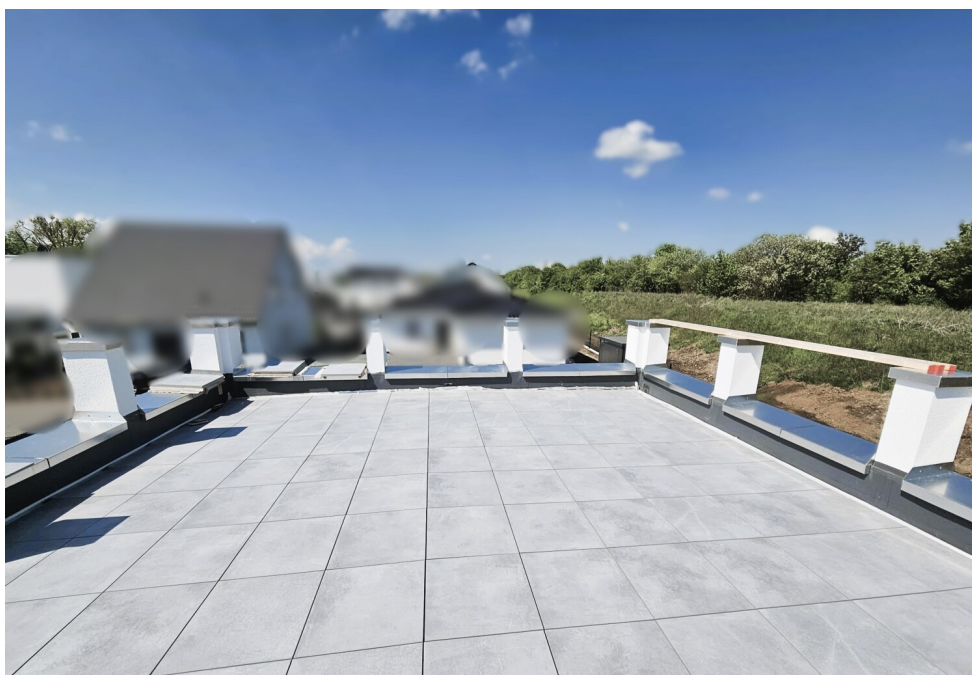
**Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda**

## La proprietà



Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda

## La proprietà



Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda

## La proprietà



Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda

## La proprietà



| Energiebedarf | Energiebedarf<br>kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
|---------------|--|
| A+            |  |
| A             | 39,80                                    |
| B             |  |
| C             |  |
| D             |  |
| E             |  |
| F             |  |
| G             |  |
| H             |  |

**Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda**

## Una prima impressione

Im Rahmen eines Neubauprojekts sind zwei moderne, spiegelbildlich angeordnete Immobilien mit jeweils ca. 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entstanden. Die beiden Gebäude überzeugen durch ihre durchdachte Architektur und eine hochwertige Bauweise.

Beide Objekte stehen derzeit zur Vermarktung und eignen sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Entscheidung für die passende Nutzung und stehen Ihnen auch bei der Vermietung zur Seite. Sofern Sie sich für eine Kapitalanlage entscheiden, helfen wir Ihnen auf Wunsch dabei, einen geeigneten Mieter zu finden und das Objekt erfolgreich zu vermieten.

Die großzügigen Flächen, die moderne Gestaltung sowie die flexible Nutzung machen diese Neubauten zu einer interessanten Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche eignet sich dieses Objekt sowohl für Singles als auch für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind.

Die Raumaufteilung der Immobilie ist klar strukturiert und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht. Die Immobilie verfügt über ausreichend Platz für verschiedene Wohnideen und ermöglicht sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinsames Verweilen.

Die moderne Bauweise ist auf aktuelle Ansprüche zugeschnitten und erfüllt zeitgemäße Anforderungen an Wohnqualität. Dank der hervorragenden Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen hohen Alltagskomfort. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in diesem Umfeld besonders attraktiv machen.

Das Angebot eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Menschen, die einen langfristigen Lebensmittelpunkt suchen. Der Zugang zur Immobilie ist komfortabel gestaltet und sorgt für eine angenehme Erreichbarkeit. Stellplätze und Abstellmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, sodass auch die Bedürfnisse an Mobilität sowie an zusätzlichen Lagerraum berücksichtigt werden können.

Die technische Ausstattung der Immobilie sorgt für einen zeitgemäßen Lebensstil. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstützen das angenehme Wohnklima. Die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten bieten Flexibilität bei der Einrichtung sowie bei der Nutzung von Technik und Haushaltsgeräten.

Ein weiteres Highlight des Objekts ist die Möglichkeit, den vorhandenen Platz ganz nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen. Die Gestaltung der Räume lässt sich individuell anpassen und eröffnet zahlreiche Optionen für die Verwirklichung persönlicher Wohnräume. Auch Fragen der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit wurden bei der Errichtung des Gebäudes berücksichtigt, sodass Sie von einem angenehmen Raumklima profitieren können.

Die harmonische Verbindung von Lage, Größe und Ausstattung macht dieses Angebot besonders attraktiv. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ein gewachsenes Umfeld aus, das sowohl Trubel als auch Rückzugsmöglichkeiten bietet. Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie und erleben Sie die vielfältigen Möglichkeiten direkt vor Ort.

Kontaktieren Sie uns gerne, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen für weitergehende Informationen sowie für die Beantwortung Ihrer Fragen jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit

und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause in dieser ansprechenden Umgebung.

**Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda**

## Tutto sulla posizione

Farnroda besticht als idyllische ländliche Gemeinde durch ihre ruhige Atmosphäre und die harmonische Verbindung von Natur und Tradition. Obwohl die Infrastruktur grundlegend ist, bietet die Region eine exklusive Rückzugsmöglichkeit fernab urbaner Hektik, die besonders anspruchsvollen Lebensstil mit dem Wunsch nach Privatsphäre und Gelassenheit vereint.

Die unmittelbare Umgebung von Wutha-Farnroda offenbart eine charmante Auswahl an exquisiten Genussmomenten und kulturellen Highlights. Feinschmecker schätzen die Nähe zu stilvollen Restaurants und Cafés, wie dem nur wenige Gehminuten entfernten Gasthaus oder dem eleganten Mühlencafé, die mit kulinarischer Vielfalt und gehobenem Ambiente überzeugen. Für entspannte Stunden in privater Atmosphäre laden die nahegelegenen Bars zum stilvollen Ausklang des Tages ein. Die hervorragende Erreichbarkeit dieser gastronomischen Perlen wird durch mehrere Buslinien gewährleistet, etwa die Haltestelle „Wutha-Farnroda, Ruhlaer Straße“ in nur fünf Minuten zu Fuß, die eine komfortable Anbindung sicherstellt.

Auch in puncto Gesundheit und Wohlbefinden bietet die Lage eine exzellente Versorgung: Hochqualifizierte Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort garantiert. Die Nähe zu gepflegten Parks und großzügigen Grünflächen, wie dem Schlosspark, eröffnet exklusive Möglichkeiten zur Erholung und privaten Freizeitgestaltung in einer naturnahen Umgebung. Für kulturell interessierte Bewohner stehen zudem Begegnungsstätten und Veranstaltungsorte bereit, die das gesellschaftliche Leben bereichern und eine kultivierte Nachbarschaft fördern.

Für anspruchsvolle Käufer, die ein Refugium suchen, das Exklusivität mit ländlicher

Ruhe verbindet, präsentiert sich Wutha-Farnroda als ein Ort von seltener Qualität. Hier verschmelzen diskreter Luxus und naturnahe Lebensart zu einem einzigartigen Wohngefühl, das höchste Ansprüche an Privatsphäre, Genuss und Lebensqualität erfüllt.

**Codice oggetto: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda**

## 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: 26483009 - 99848 Wutha-Farnroda**

## 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)