

Schleusingen / Altendambach

# Idilliaca casa multigenerazionale con ampio terreno ad Altendambach: spazio per famiglie e visioni

Codice oggetto: 24124413



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 390 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.716 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

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

Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24124413	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 390 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Bagni	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1910	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	101.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

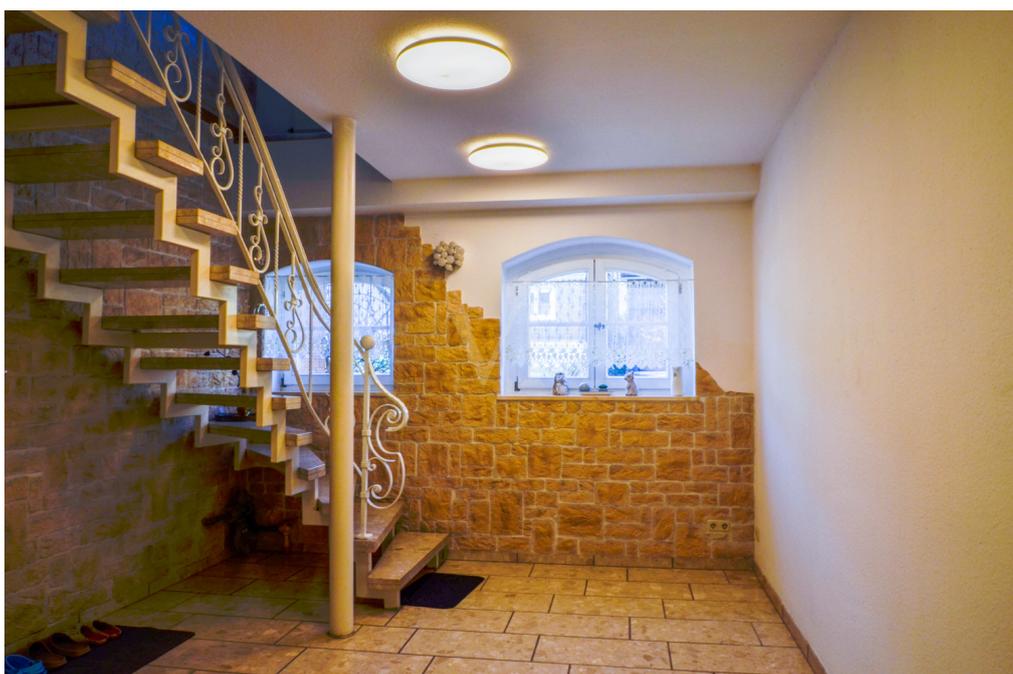
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



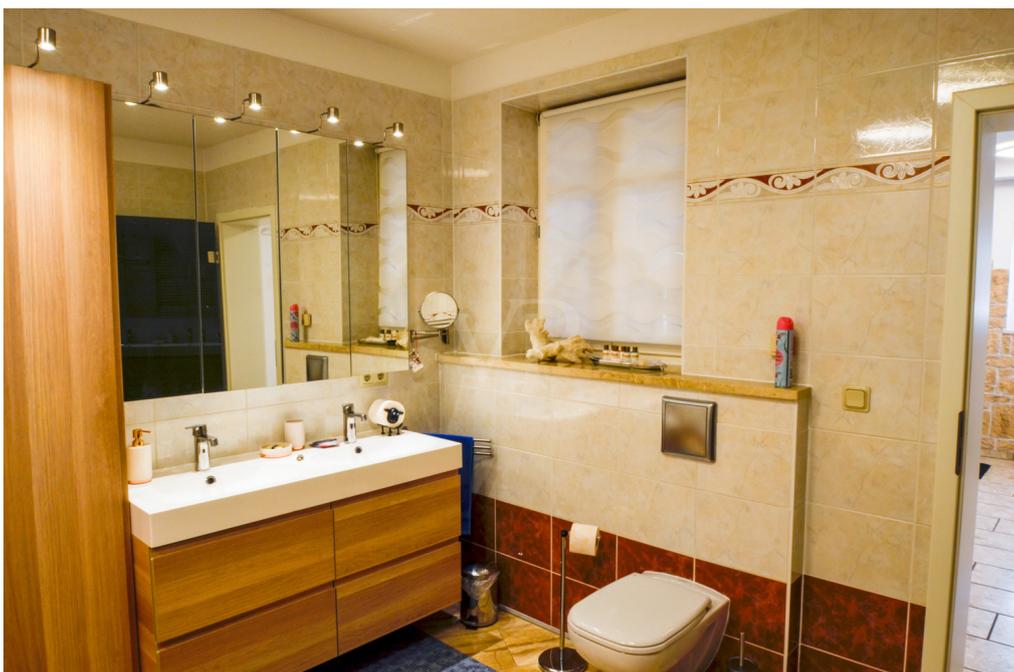
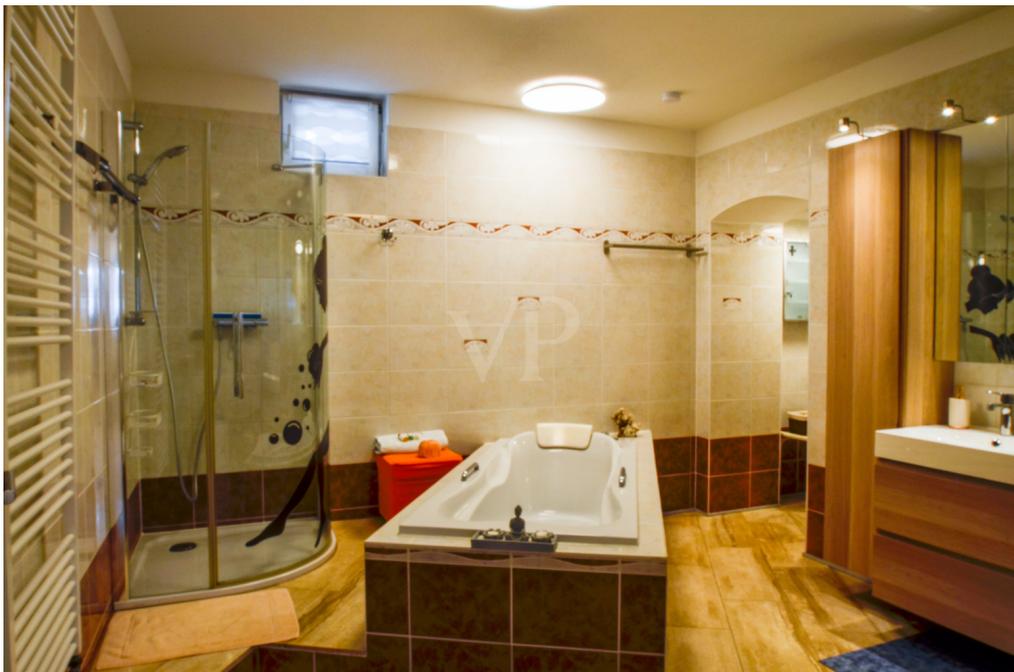
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



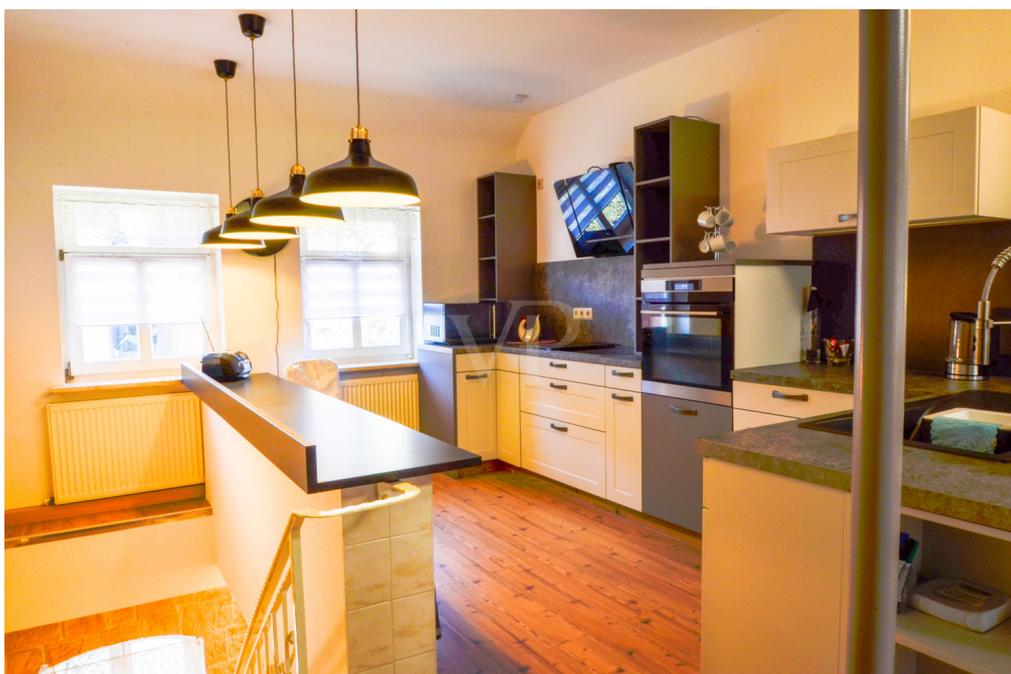
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



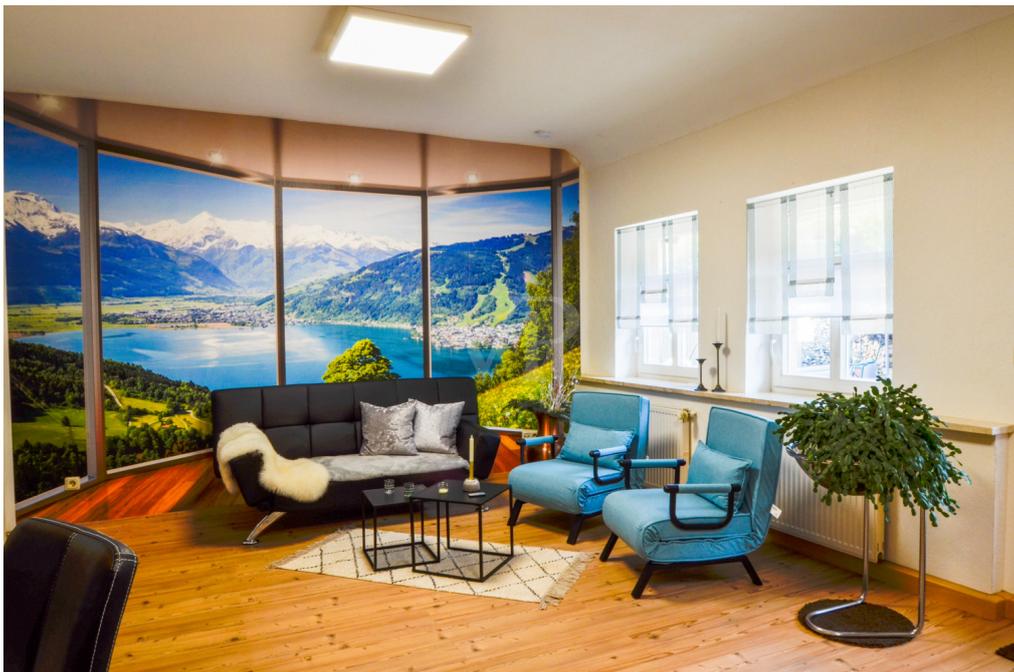
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



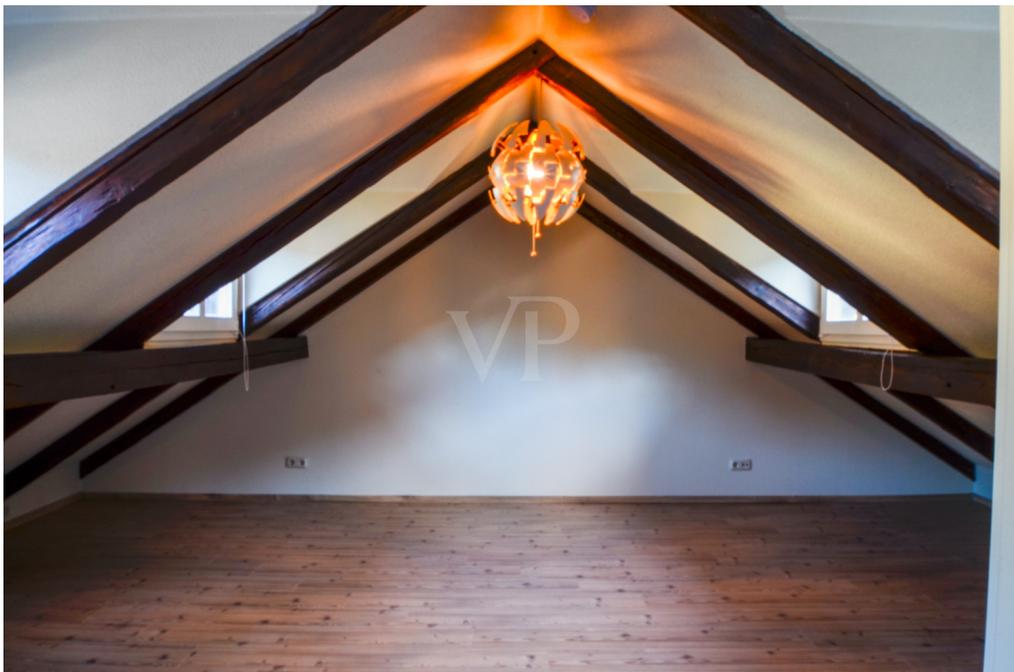
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



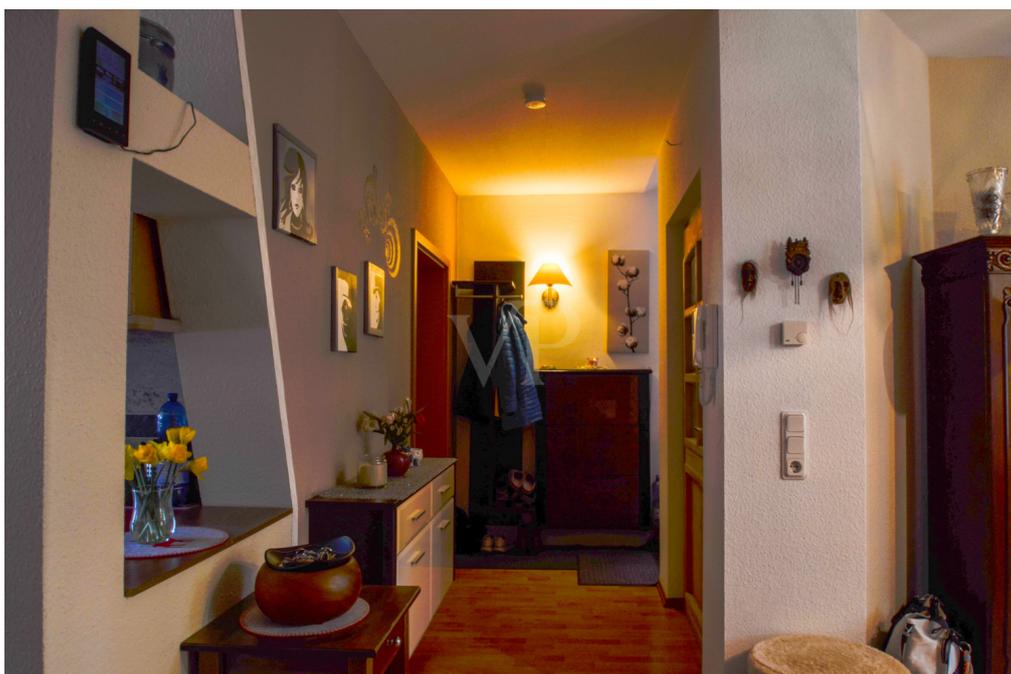
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



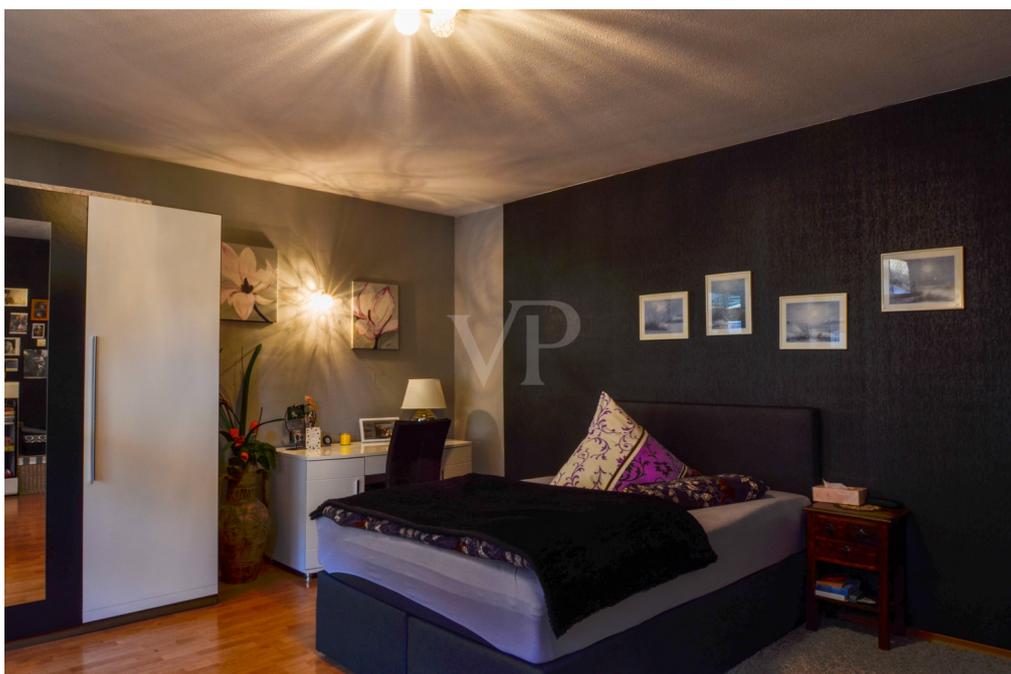
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



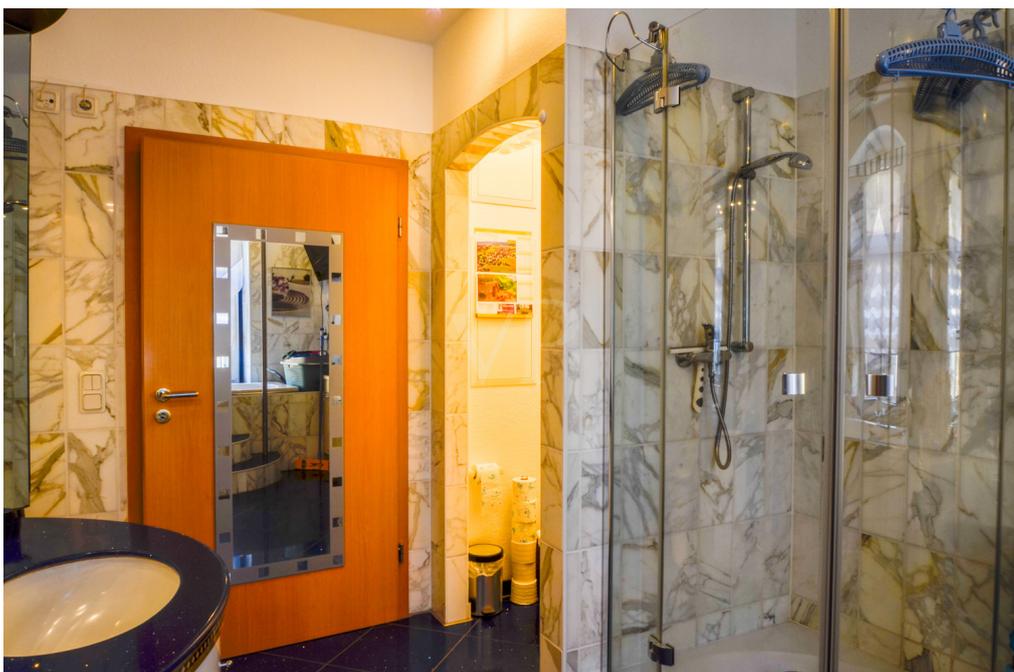
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



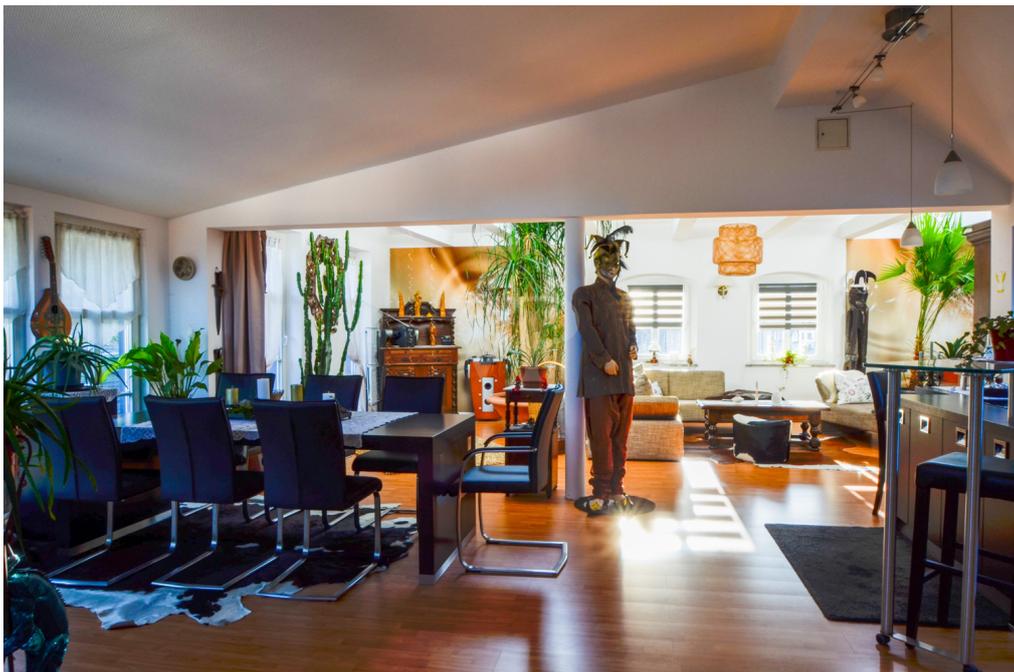
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



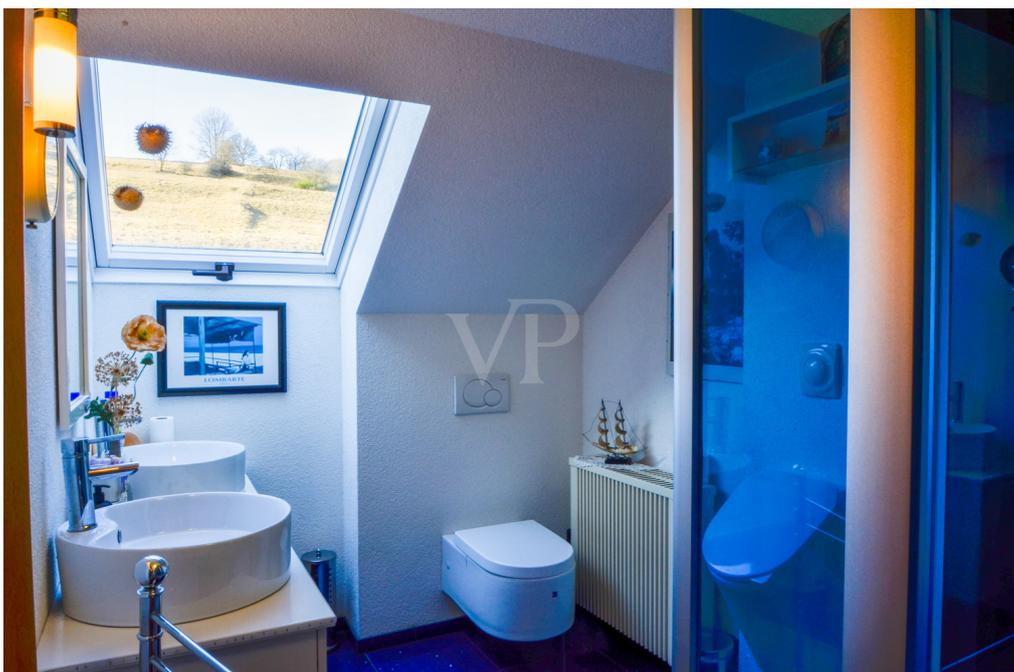
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



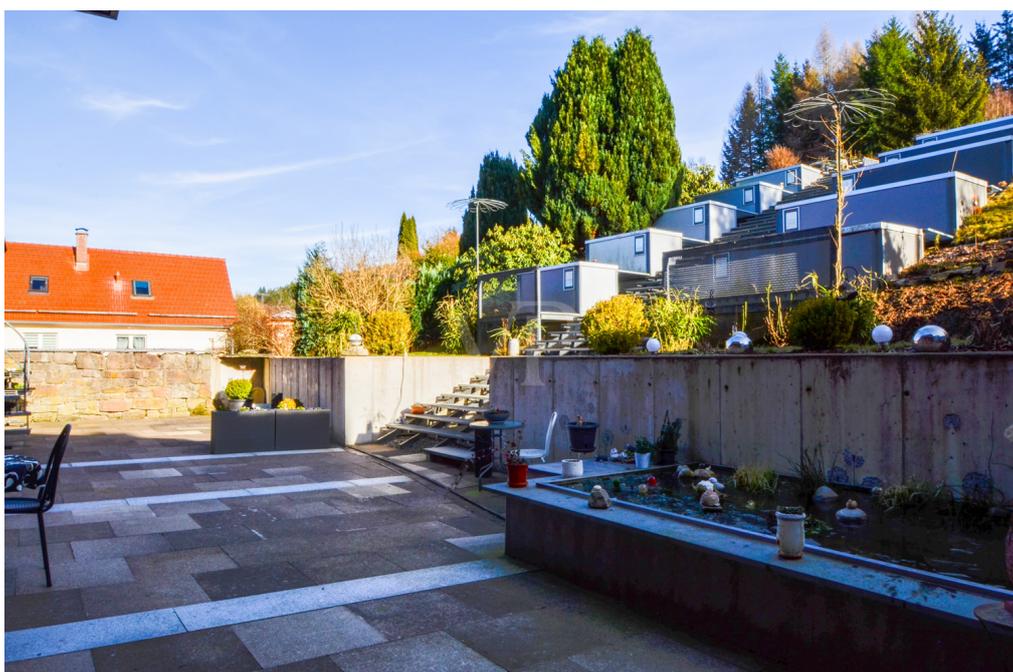
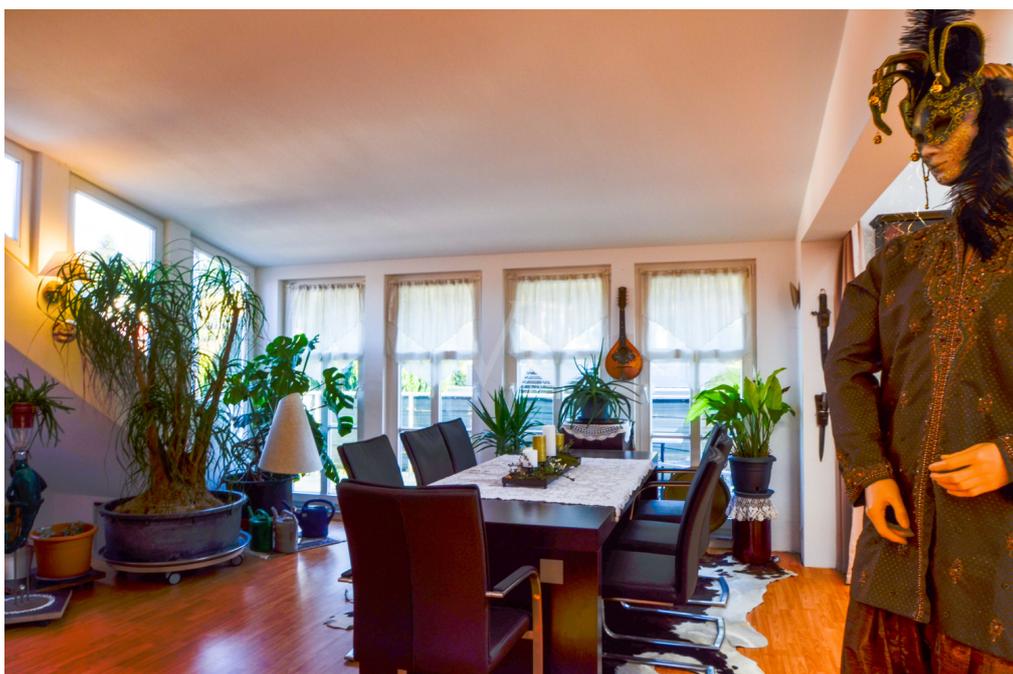
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



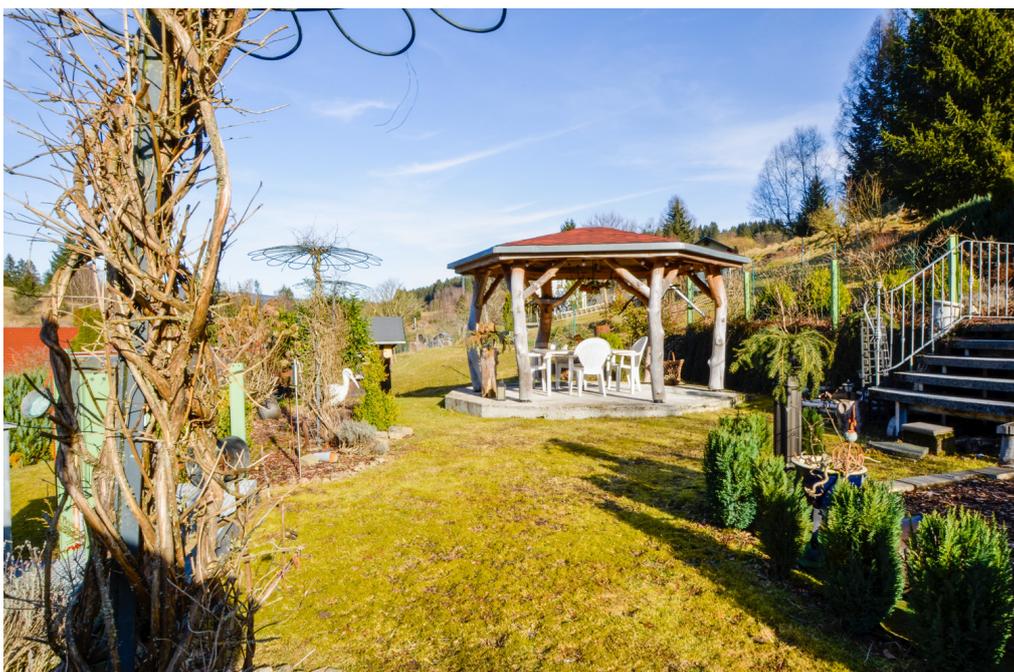
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



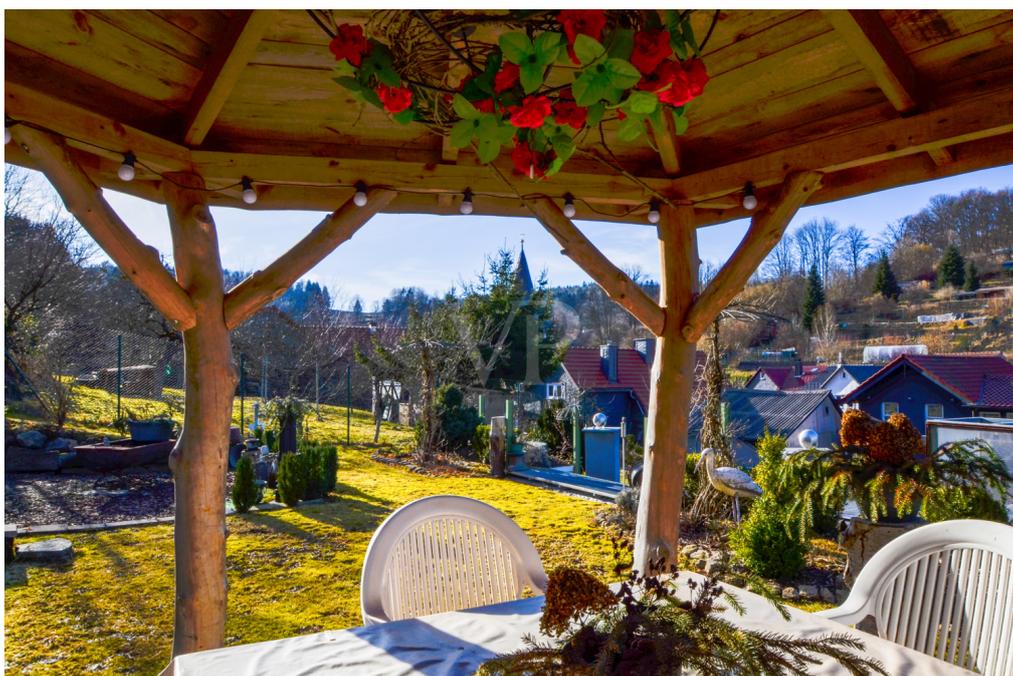
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



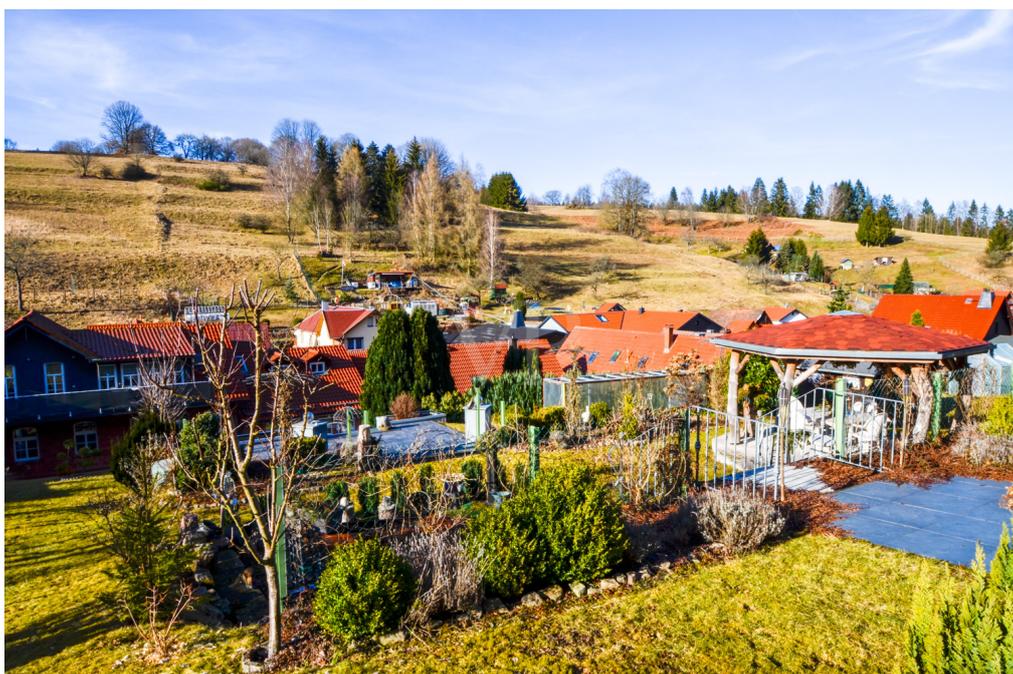
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



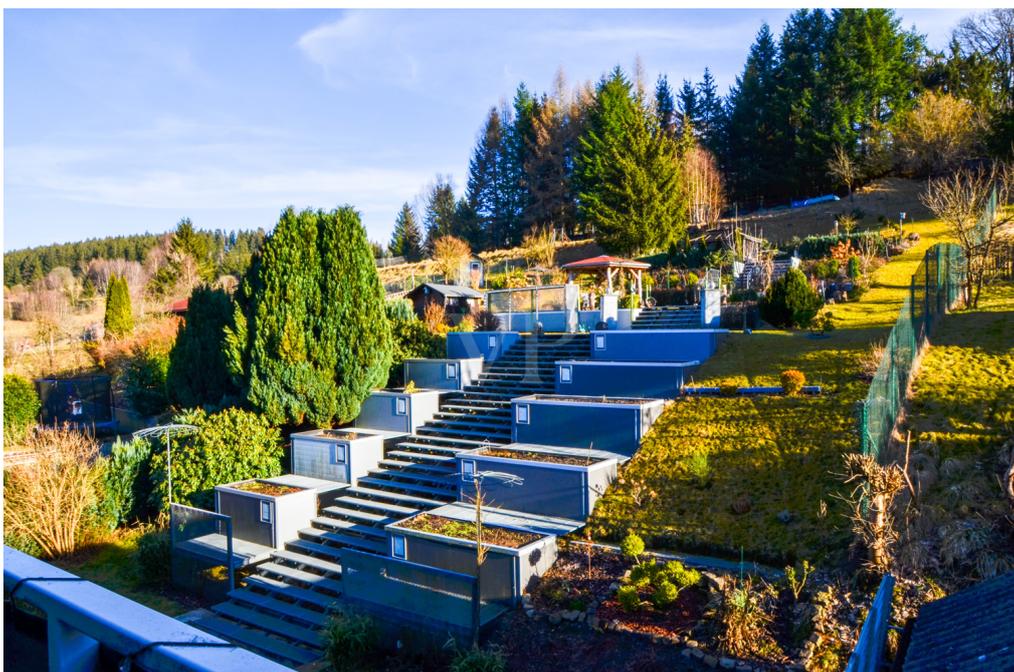
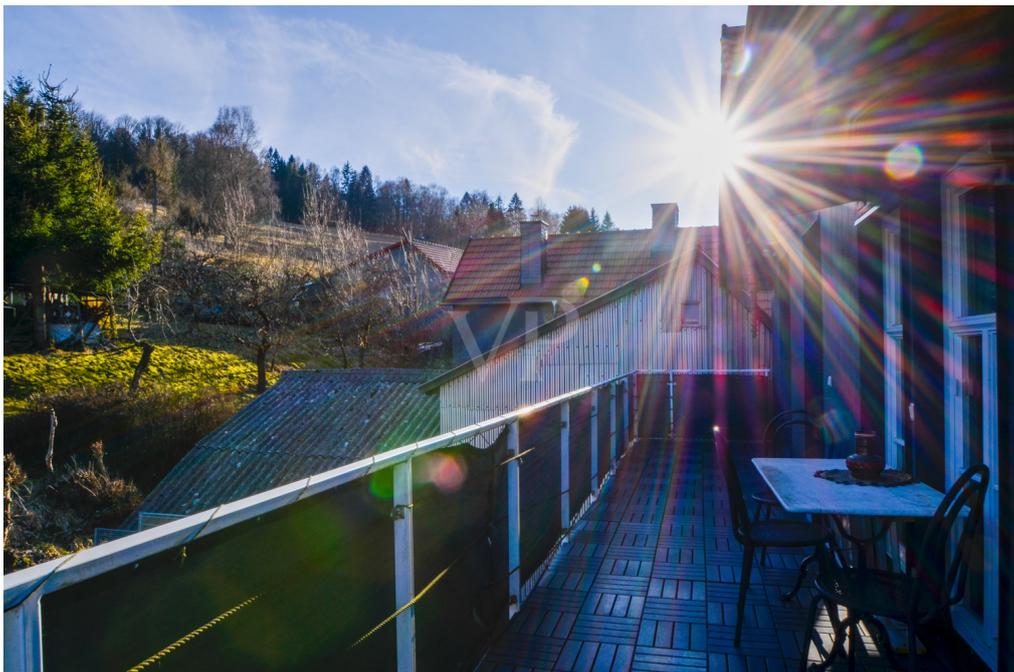
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



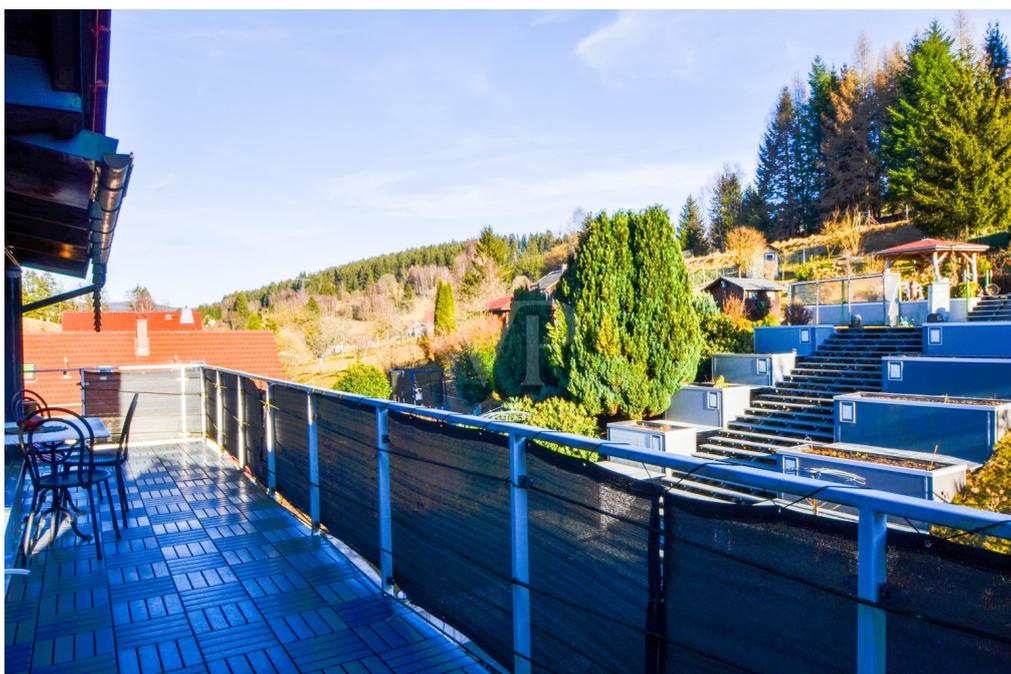
Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà



Profitieren Sie als Erstkäufer von einer Förderung bis maximal 20.000€ für selbstgenutzten Wohnraum in Thüringen. Für weitere Informationen sprechen Sie uns gern an!

**T: 0361 - 60 13 90 90**

Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

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



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0361 - 66 38 20 88**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## La proprietà

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPAWEIT VERNETZT



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

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



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

**Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

## Una prima impressione

Questa esclusiva proprietà plurifamiliare, costruita nel 1910 con solida struttura in muratura, si trova nell'idilliaca cornice di Altendambach, un quartiere di Schleusingen. Situata su un generoso terreno di 1.716 m<sup>2</sup>, la proprietà offre un totale di 390 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuita in tre appartamenti dal design personalizzato. L'attraente posizione è ulteriormente valorizzata da un giardino separato di 1.845 m<sup>2</sup>, che funge anche da accesso d'accesso. La proprietà vanta una varietà di caratteristiche di alta qualità che garantiscono uno stile di vita confortevole e moderno. Ogni appartamento è dotato di una propria caldaia a gas, sostituita nel 2020 e nel 2021, che garantisce un riscaldamento affidabile ed efficiente. Alcuni appartamenti dispongono anche di un comodo riscaldamento a pavimento. Dettagli dell'appartamento: Appartamento 1: Questo grazioso appartamento offre circa 70 m<sup>2</sup> di superficie abitabile ed è ideale per single o coppie. Appartamento 2: Con circa 105 m<sup>2</sup>, questo appartamento offre ampio spazio per famiglie o soluzioni abitative condivise. Appartamento 3: Con una superficie abitabile di ben 215 m<sup>2</sup>, questo appartamento è un vero gioiello. Dispone di un ampio balcone e di una mansarda completamente rifinita, ampiamente ristrutturata nel 2015. Qui troverete lo spazio perfetto per i gusti più esigenti. La proprietà è terrazzata, consentendo a ogni appartamento di godere della propria terrazza privata. Questi dettagli creano un'atmosfera speciale e di benessere, creando al contempo un collegamento armonioso tra interni ed esterni. Ulteriori caratteristiche: tutte le finestre sono dotate di vetri a specchio e termoisolanti, che garantiscono un isolamento termico e acustico eccellenti. L'intero edificio è riscaldato in modo efficiente con gas ed elettricità. Ogni appartamento è dotato di una cucina attrezzata di alta qualità, pronta per essere abitata immediatamente. Due pratici vani cantina offrono ulteriore spazio per tutti gli appartamenti e contribuiscono a un'efficiente organizzazione domestica. Il parcheggio si trova a soli 20 metri dalla casa, offrendo ulteriore comodità. Questa proprietà è ideale sia per gli investitori che cercano un investimento ad alto rendimento, sia per le famiglie che desiderano combinare il fascino e la tranquillità di un ambiente rurale con ampi spazi abitativi. Approfittate di questa opportunità per acquistare un edificio storico con comfort moderni e dare forma al vostro futuro in una delle posizioni più belle del distretto di Altendambach!

Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 24124413 - 98553 Schleusingen / Altendambach

## Partner di contatto

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

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

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

---

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