

Suhl

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Kamin, Sauna & Garten in Suhl-Neundorf

Codice oggetto: 26124401



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 529 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

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

Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124401
Superficie netta	ca. 144 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto

Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	91.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.01.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



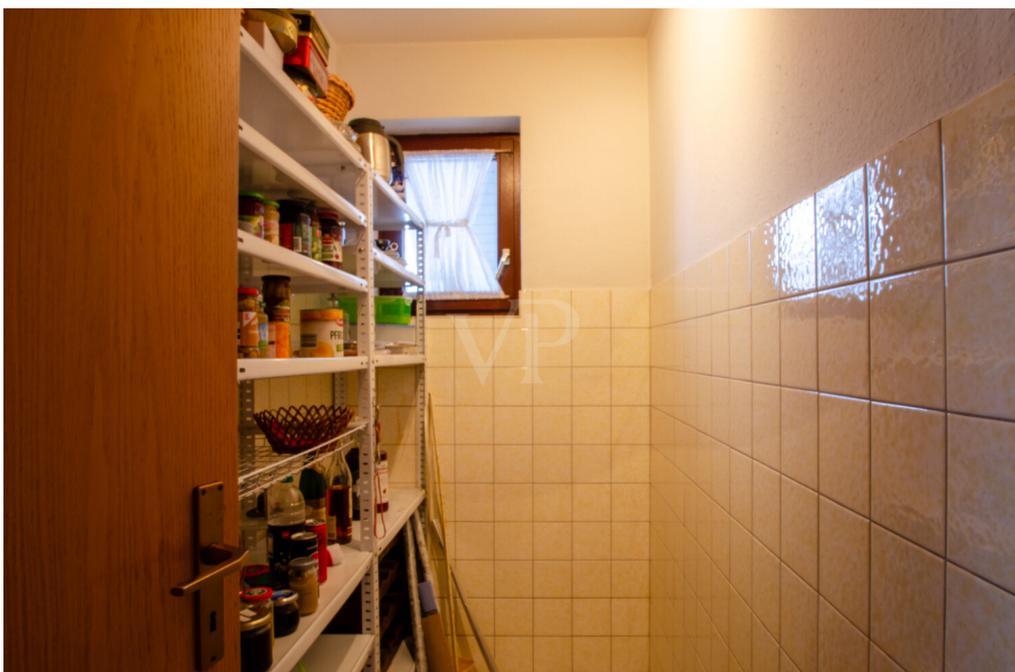
Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



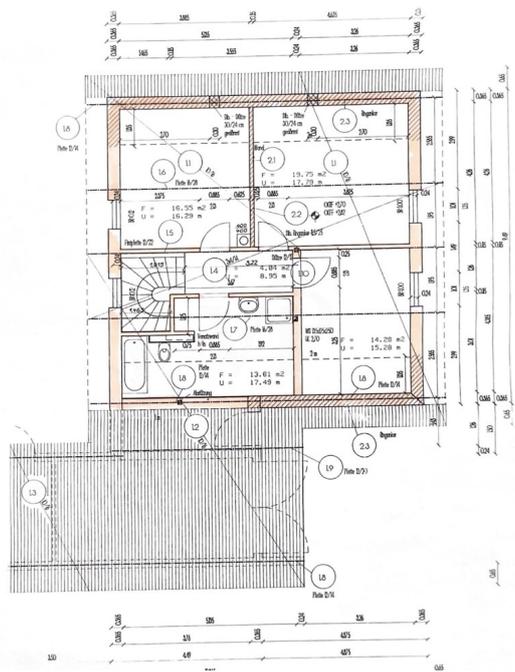
Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà

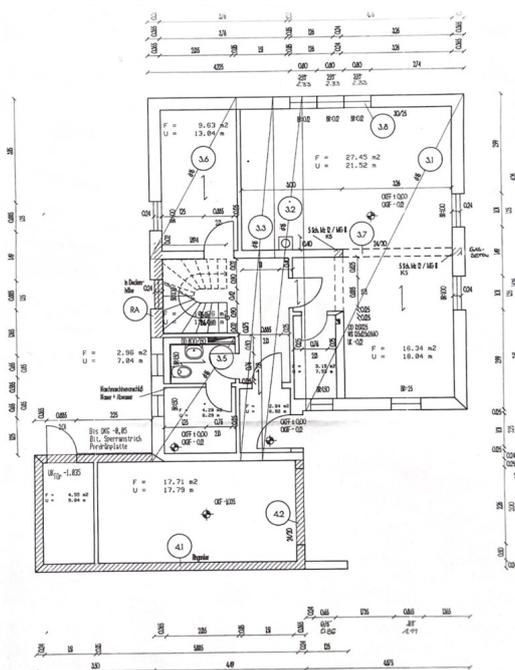


Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

# La proprietà



GRUNDRISS 10A  
M 1:100



M 1:100  
1cm = 1m  
GRUNDRISS EG

Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## La proprietà



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: 26124401 - 98527 Suhl

## 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  
2026

**Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 überzeugt durch seine massive Bauweise (Ytong), eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails, die sowohl Familien als auch Paaren mit Platzbedarf ein komfortables Zuhause bieten. Auf einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> verteilen sich 5 Zimmer, darunter 4 gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, der durch seine Großzügigkeit und Helligkeit ein einladendes Wohnambiente schafft. Ein kachelverkleideter Kamin im Wohnzimmer sorgt besonders in der kälteren Jahreszeit für behagliche Wärme und wohnliche Atmosphäre.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist das seniorengerecht sanierte Bad im Untergeschoss, das im Jahr 2016 modernisiert wurde und zusätzlichen Komfort sowie Zukunftssicherheit bietet. Eine hauseigene Sauna rundet das Wohlfühlangebot ab und macht das Zuhause zu einem privaten Rückzugsort. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, erneuert im Jahr 2008. Zweifach verglaste Isolierglas-Holzfenster tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Eine Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.

Das 529 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Fläche für Gartenliebhaber, Spielmöglichkeiten für Kinder oder entspannte Stunden im Freien.

Die Immobilie befindet sich in Suhl (98527) – einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit guter Anbindung und Infrastruktur.

Ein attraktives Einfamilienhaus mit Wohlgefühlcharakter, das durch solide Bauweise, durchdachte Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl

## Dettagli dei servizi

- + Einfamilienhaus in massiver Bauweise (Ytong)
- + Baujahr 1994
- + Wohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksfläche ca. 529 m<sup>2</sup>
- + 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- + Offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche
- + Kamin mit Kachelverkleidung im Wohnzimmer
- + 2 Badezimmer
- + Bad im Untergeschoss seniorengerecht saniert (2016)
- + Sauna im Haus
- + Gasheizung, erneuert 2008
- + Zweifach verglaste Isolierglas-Holzfenster
- + Angenehmes Wohnklima durch massive Bauweise
- + Praktische Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- + Garage vorhanden
- + Ruhige, gewachsene Wohnlage in Suhl-Neundorf
- + Naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an das Stadtzentrum

**Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Suhler Ortsteil Neundorf (98527 Suhl), einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage am Stadtrand von Suhl. Neundorf zeichnet sich durch seinen dörflich geprägten Charakter, eine überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Bebauung sowie ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld aus.

Die naturnahe Lage am Thüringer Wald bietet einen hohen Erholungswert und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber. Spazier-, Wander- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Dennoch ist die Innenstadt von Suhl mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten in kurzer Zeit erreichbar. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtgebiet Suhl und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Der Ortsteil Neundorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Bundesautobahn A71 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Erfurt, Schweinfurt und Würzburg, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht. Ergänzend sorgen die Bundesstraßen B247 und B62 für eine gute regionale Anbindung.

Der Bahnhof Suhl ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Erfurt sowie weitere Städte Thüringens und Süddeutschlands. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Busverbindungen gewährleistet und verbindet Neundorf zuverlässig mit dem Suhler Stadtzentrum und den umliegenden Ortsteilen.

Insgesamt verbindet der Standort Suhl-Neundorf ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten infrastrukturellen und verkehrlichen Erreichbarkeit.

**Codice oggetto: 26124401 - 98527 Suhl**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 26124401 - 98527 Suhl

## 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)