

**Breitungen**

# Ruhig gelegen & voller Potenzial – Sanierungsbedürftige DHH in Breitungen

**Codice oggetto: 26124402**



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 88.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen**

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

Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124402	Prezzo d'acquisto	88.000 EUR
Superficie netta	ca. 98 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7.140 € (inkl. MwSt.)
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2009
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1928	Caratteristiche	Bagni di servizio
Garage/Posto auto	1 x Carport		

Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.03.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	184.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## 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!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweIT VERNETZT



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

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

Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitung**

## Una prima impressione

In einer ruhigen Wohnstraße von 98597 Breitung wartet diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1928 auf neue Ideen und tatkräftige Hände. Auf einem kompakten Grundstück von ca. 320 m<sup>2</sup> bietet das Haus mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern ausreichend Raum, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Die Immobilie besticht durch ihre solide Massivbauweise aus Ziegelsteinen und eine gut durchdachte Aufteilung: Im Erdgeschoss erwarten Sie gemütliche Wohnräume und ein praktisches Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne – ideal für Familien oder Paare, die sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Ein besonderes Plus: Das Haus ist voll unterkellert. Hier befindet sich die Ölheizung samt Öltanks – praktische Räume für Haustechnik, Lagerung oder Hobbyideen. Ein Carport direkt am Haus sorgt zudem für komfortables Parken.

Die Immobilie wurde bereits in wichtigen Bereichen modernisiert:

1994: Ölheizung erneuert, Abwasserleitungen erneuert, Fassade neu verputzt

2004: Elektrik im Bad und Schlafzimmer im Obergeschoss modernisiert

2006: Fenster mit Isolierglas und Rollläden erneuert

2009: Dach erneuert

2024: Glasfaseranschluss installiert

Diese Doppelhaushälfte ist der perfekte Ausgangspunkt für alle, die ein Eigenheim nach ihren Vorstellungen gestalten möchten. Mit Ruhe, Charme, solider Bausubstanz und einem praktischen Keller bietet dieses Haus enorme Möglichkeiten – ob als Familienheim, Handwerkerprojekt oder Wertanlage mit Steigerungspotenzial.

Verwirklichen Sie jetzt Ihr Traumhaus in Breitung!

**Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitung**

## Dettagli dei servizi

- + Baujahr 1928
- + Wohnfläche ca. 98 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksfläche ca. 320 m<sup>2</sup>
- + 4 Zimmer
- + Massivbauweise (Ziegelsteine)
- + Unterkellert
- + Carport
- + Ölheizung 1994
- + Abwasserleitungen 1994
- + Fassade geputzt 1994
- + Elektrik Schlafzimmer und Bad OG 2004
- + Fenster mit Rollläden 2006
- + Dach erneuert 2009
- + Glasfaseranschluss 2024

**Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen**

## Tutto sulla posizione

Die Doppelhaushälfte befindet sich in 98597 Breitungen (Werra) – einer charmanten Gemeinde im Landkreis Schmalkalden-Meiningen in Thüringen. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme, ruhige Wohnumgebung mit guter Infrastruktur aus und verbindet einerseits ländliche Ruhe mit unmittelbarer Nähe zu wichtigen Alltagszielen.

Die Straße ist eine durchgehende Anlieger- und Verbindungsstraße im Ortskern und bietet eine verkehrsberuhigte, sichere Umgebung mit Bürgersteigen und festem Straßenbelag – ideal für Familien und Pendler gleichermaßen.

Trotz der ruhigen Lage sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote, bequem zu erreichen. Zudem liegen Schulen, Kindergärten und kommunale Einrichtungen in kurzer Fahr- oder Radentfernung. Die reizvolle Lage nahe des Werratalts bietet auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – wie das Strandbad und Campingplatz Breitungen am Kiessee, nur wenige Minuten entfernt.

Für den öffentlichen Nahverkehr sorgt eine Buslinie, die Breitungen mit umliegenden Orten wie Schmalkalden und Barchfeld verbindet und fußläufig erreichbar ist.

Die Anbindung an die umliegenden Regionen gestaltet sich ebenfalls günstig: Über die nahegelegene B19 sind größere Städte wie Meiningen, Bad Salzungen oder Eisenach gut mit dem Auto erreichbar, was Pendlern kurze Wege und flexible Mobilität ermöglicht.

**Codice oggetto: 26124402 - 98597 Breitungen**

## Ulteriori informazioni

**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: 26124402 - 98597 Breitungen**

## 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](mailto:erfurt@von-poll.com)

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

---

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