

Masserberg / Fehrenbach

# Wohnen mit Komfort und Charakter – attraktive Doppelhaushälfte in Fehrenbach

Codice oggetto: 26124406



PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach**

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

Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124406
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1914

Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,16 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna

Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.05.2036</b>	Consumo finale di energia	<b>81.43 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1914</b>

Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



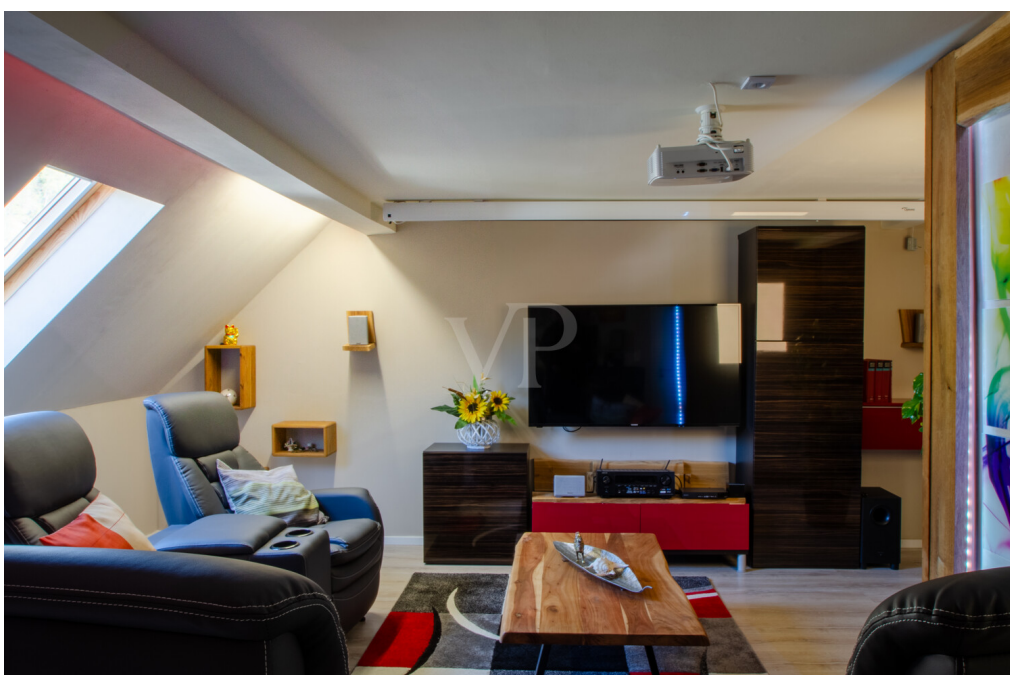
Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



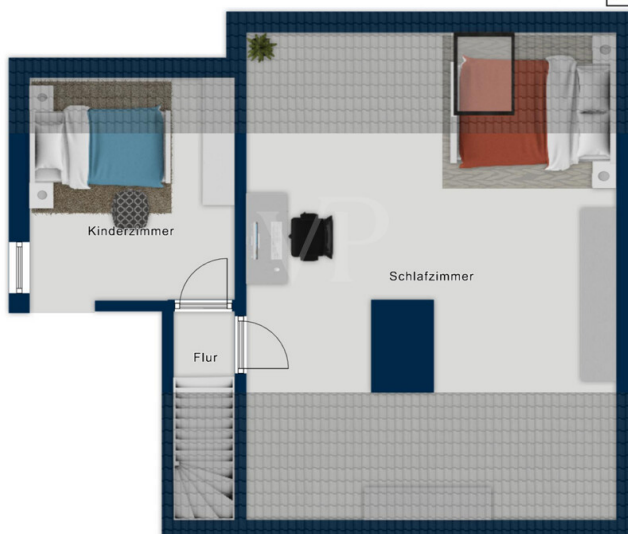
Reparaturen, nicht miteinbeziehen

Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## La proprietà



Repräsentation, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstäblich

Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## 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: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach

## 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)



**Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach**

## **Una prima impressione**

**Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1914 verbindet historischen Charme mit einem modernen Wohnstandard. Auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet sie viel Raum für Familien oder Paare mit gehobenem Anspruch. Zwischen 1996 und 2020 umfassend saniert, präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Die Kombination aus Massivbau und Holzständeraufbau sorgt für ein angenehmes Wohnklima.**

**Drei Schlafzimmer, ein stilvoll saniertes Badezimmer (2020) mit Regendusche und Badewanne samt integriertem TV sowie ein modernes Gäste-WC bieten hohen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein renoviertes Büro – ideal für Homeoffice.**

**Das ausgebaute Dachgeschoss überzeugt als Kinoraum mit Schlafmöglichkeit und lässt sich flexibel als großzügiges Jugend- oder Kinderzimmer nutzen.**

**Ein echtes Highlight ist der Freizeit- und Wellnessbereich mit Hobbyraum (Billard, Dart) sowie einem Sportraum inklusive Infrarot-Sauna für bis zu vier Personen.**

**Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt: erneuerte Ölheizung (ca. 2020), gedämmtes Schieferdach (1998), isolierverglaste Holzfenster, weitgehend modernisierte Elektrik sowie erneuerte Böden. Glasfaser liegt bereits an der Straße, die Wasserleitungen wurden 2025 erneuert.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine ca. 23 m<sup>2</sup> große Terrasse, eine Garage mit zwei Stellplätzen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Das voll unterkellerte Haus bietet zudem praktischen Stauraum inklusive separatem Waschraum.**

**Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach**

## **Dettagli dei servizi**

- **Baujahr 1914**
- **Wohnfläche 160 m2**
- **Grundstücksfläche 600 m2**
- **könnte als Mehrgenerationenhaus gestaltet werden**
- **Heizung: Ölheizung erneuert 2020**
- **Fenster: 1996 erneuert**
- **Modernisierung OG ca. 2020**
- **Dach: geschiefert gedämmt 1996**
- **Fassade gedämmt**
- **Elektroleitung erneuert bis auf 2 Zimmer (jedoch Kupferleitungen vorhanden)**
- **Glasfaser liegt am Grundstück an**
- **Garage mit 2 Stellplätzen und 2 Außenstellplätzen**
- **Terrasse ca. 23 m2**

**Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach**

## **Tutto sulla posizione**

Fehrenbach, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Masserberg, liegt eingebettet in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Thüringer Wald. Die Umgebung ist geprägt von dichten Wäldern, sanften Höhenzügen und einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität – ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Familien. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Werraquelle, einem beliebten Ausflugsziel, das die besondere landschaftliche Attraktivität der Region unterstreicht.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung solide. Über die nahegelegenen Bundesstraßen erreichen Sie die Städte Ilmenau, Suhl und Coburg in kurzer Zeit. Von dort bestehen weiterführende Anbindungen an die Autobahnen, insbesondere die A73, die eine schnelle Verbindung in Richtung Bamberg, Nürnberg oder auch nach Süden bietet.

Für Pendler und Reisende ist auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. In den umliegenden Orten befinden sich Bahnhöfe mit Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz, sodass auch größere Städte bequem erreichbar sind.

Die Region bietet zudem einen hohen Freizeitwert: Zahlreiche Wander- und Radwege, Wintersportmöglichkeiten sowie attraktive Ausflugsziele befinden sich direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung in den nahegelegenen Orten gut erreichbar.

**Codice oggetto: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach**

## **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: 26124406 - 98666 Masserberg / Fehrenbach**

## **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)**