Suhl

Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Suhl – Ihr Traumhaus im Herzen der Stadt

Objektnummer: 25124404

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 873 m²

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Auf einen Blick

Objektnummer	25124404
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

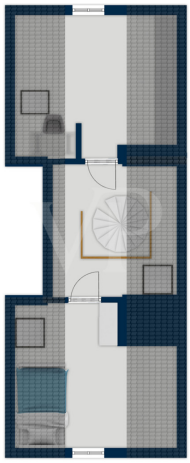
Die Immobilie

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

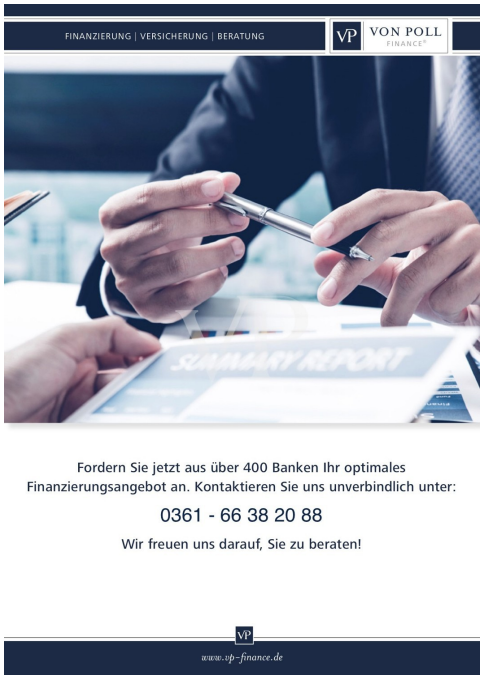
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Die Immobilie

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 bietet auf ca. 120 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 873 m² alles, was das Herz begehrt. Ursprünglich als Gartenhaus konzipiert und 1991 aufgestockt, wurde die Immobilie stets liebevoll gepflegt und kontinuierlich modernisiert, sodass sie heute in einem hervorragenden Zustand erstrahlt.

Highlights der Immobilie:

Modernisierung und Umbau: 1991 erfolgte die Aufstockung des ursprünglichen Gartenhauses zu einem Einfamilienhaus. 2008 wurde das Obergeschoss komplett modernisiert, sodass es den heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. 2019 wurde das komplette Erdgeschoss, einschließlich der Decken im Wohnzimmer und in der Küche, umfassend modernisiert. Auch Elektrik und Fußbodenheizung wurden auf den neuesten Stand gebracht, was für ein äußerst komfortables Wohnen sorgt. Die Gasheizung wurde 2021 komplett erneuert, sodass auch energetisch keine Wünsche offen bleiben.

Wohnfläche und Raumaufteilung: Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Der ausgebaute Dachboden umfasst zusätzlich zwei Zimmer, die derzeit als Gästezimmer und Wäschezimmer genutzt werden. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Homeoffice oder Hobbyräume.

Bäder und Ausstattung: Sowohl das Badezimmer im Erdgeschoss als auch das im Obergeschoss wurden komplett saniert. Auch das Bad im Obergeschoss verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung und sorgt so für angenehme Wärme. Die hochwertig ausgeführten Sanierungen verleihen dem Haus eine besonders gepflegte Atmosphäre.

Fenster und Isolierung: Die Fenster des Hauses sind 2-fach isolierverglast und sorgen für eine gute Wärmedämmung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Garten und Außenbereich: Das Grundstück von 873 m² ist wunderschön bepflanzt und bestens gepflegt. Hier können Sie Ihre Freizeit im Grünen genießen oder den Tag auf der Terrasse ausklingen lassen. Die 2 Garagenstellplätze bieten Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzliche Stauraummöglichkeiten.

Unterkellerung: Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet somit zusätzlichen

Stauraum. Die Kellerräume sind trocken und gut genutzt.

Zusammenfassung:

Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus in Suhl ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem topgepflegten Zuhause niederzulassen. Die kontinuierlichen Modernisierungen und die hochwertige Ausstattung garantieren ein komfortables und energieeffizientes Wohnen. Die großzügige Grundstücksgröße, der liebevoll angelegte Garten sowie die hervorragende Lage machen dieses Haus zu einer ausgezeichneten Wahl für Familien, die ein modernes und zugleich ruhiges Zuhause suchen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Ausstattung und Details

+ Baujahr 1969
+ 1991 Erweiterung Gartenhaus zum Einfamilienhaus inkl. Aufstockung
+ Wohnfläche ca. 120 m2
+ Grundstücksfläche 873 m2
+ Außenwände und Dach gedämmt
+ Massivbau
+ Teilweise unterkellert
+ Elektrik 2008 erneuert im OG und 2019 im EG
+ 2019 umfassende Sanierung im EG (inkl. Decken im Wohnzimmer und Küche)
+ 2021 neue Gasheizung
+ 2019 Fußbodenheizung im EG
+ Doppelgarage
+ Bad OG und EG komplett erneuert
+ gute Internetleitung / Glasfaseranschluss in Planung

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Stadt Suhl, einer malerischen Stadt im Thüringer Wald, die für ihre idyllische Lage und gute Erreichbarkeit bekannt ist. Die genaue Lage des Objekts bietet sowohl eine ruhige und naturnahe Umgebung als auch eine gute Anbindung an städtische Einrichtungen und Verkehrswege.

Lage: Das Einfamilienhaus liegt in einem gepflegten Wohngebiet von Suhl, umgeben von grünen Wiesen und Wäldern. Die ruhige Lage sorgt für eine hohe Lebensqualität und ist ideal für Familien, die ein harmonisches Zusammenspiel von Natur und urbaner Infrastruktur suchen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen, Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Gleichzeitig sind Schulen, Kindergärten sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in kurzer Distanz erreichbar, was den täglichen Bedarf bequem deckt.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich fast direkt vor der Haustür. Von dort aus gelangt man schnell in das Stadtzentrum von Suhl und zu weiteren Stadtteilen. Der Bahnhof Suhl, der sowohl Regional- als auch Fernverkehr bedient, ist in etwa 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen.
Autobahn: Die Anbindung an die Autobahn A71 ist optimal. Diese führt direkt in Richtung Meiningen und zur A4, wodurch auch größere Städte wie Erfurt, Gotha und Eisenach bequem erreichbar sind. Die Fahrt zur A71-Abfahrt „Suhl-Nord“ dauert nur etwa 10 Minuten.
Stadtzentrum: Das Stadtzentrum von Suhl mit seinen Einkaufszentren, Behörden und Freizeitmöglichkeiten ist in etwa 10 Minuten zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.
Luftverkehr: Der nächste Flughafen befindet sich in Erfurt (Flughafen Erfurt-Weimar), etwa 80 km entfernt, was sowohl nationale als auch internationale Reisen erleichtert.
Zusammenfassung: Das Einfamilienhaus in Suhl bietet eine ausgezeichnete Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Verkehrsanbindung. Durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, die schnelle Erreichbarkeit von Autobahnen und das gut ausgebaute Verkehrsnetz ist es sowohl für Pendler als auch für Familien, die die Ruhe und Natur genießen möchten, bestens geeignet.

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
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.

Objektnummer: 25124404 - 98527 Suhl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0
E-Mail: erfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com