

Vachdorf

Moderne Doppelhaushälfte in Massivbauweise – Effizienzhaus 55 in Vachdorf - Projektiert, Provisionsfrei für Käufer

???????? ??????????: 25124412



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



www.von-poll.com

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 124,68 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 533 m²

??????? ?????????: 25124412 - 98617 Vachdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25124412 - 98617 Vachdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25124412	???? ???????	395.000 EUR
???????????	ca. 124,68 m²	????????	???????
????? ??????	?????????????? ??????	??????????????	
?????????	4		
????????????? ???	3		
???????????			
???????????	2		

???????? ??????????: 25124412 - 98617 Vachdorf

????????????? ???????????

???? ???????????	??????? ??????????? ???? / ?????	???????????????? ??????????	BEDARF
???????????? ???????????????? ???????? ??	02.09.2035	??????? ?????? ??????????	25.60 kWh/m²a
???? ???????????	??????? ??????????? ???? / ?????	?????????? ???????????? ??????????	A
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2026

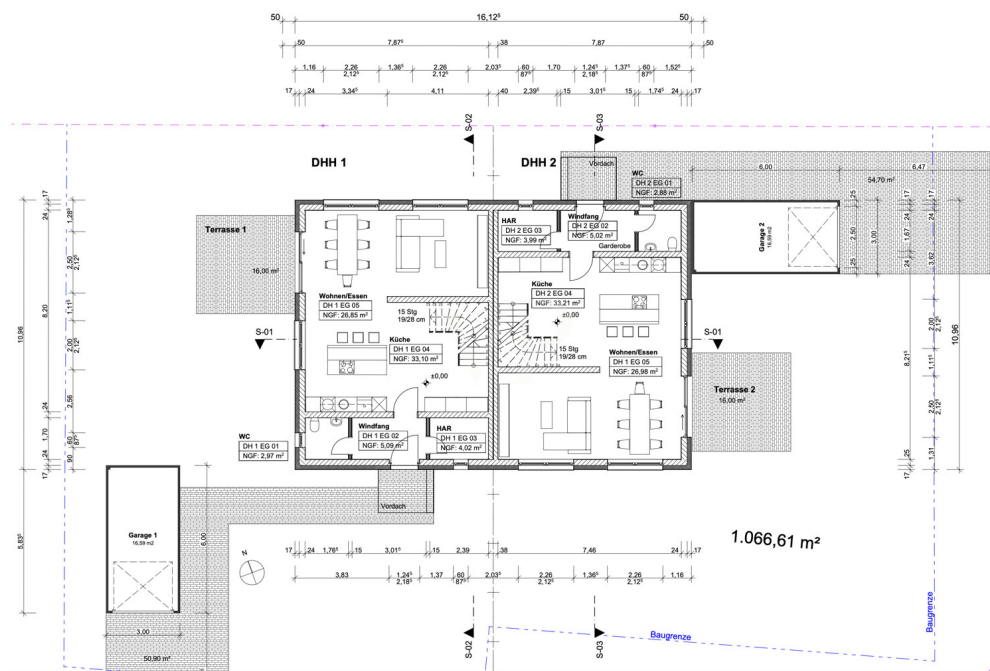
???????? ??????????: 25124412 - 98617 Vachdorf

?? ?????????



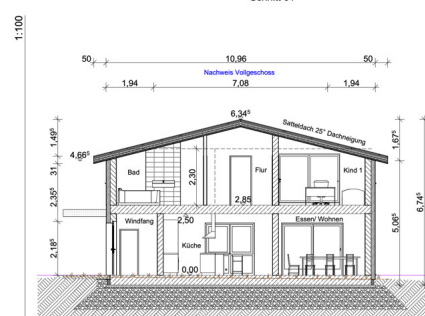
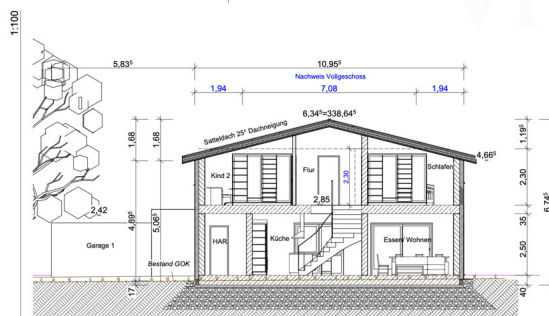
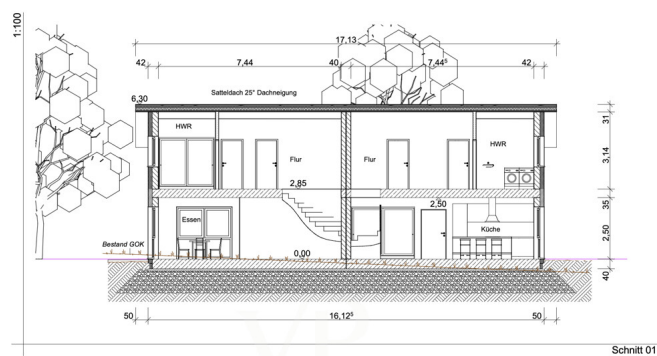
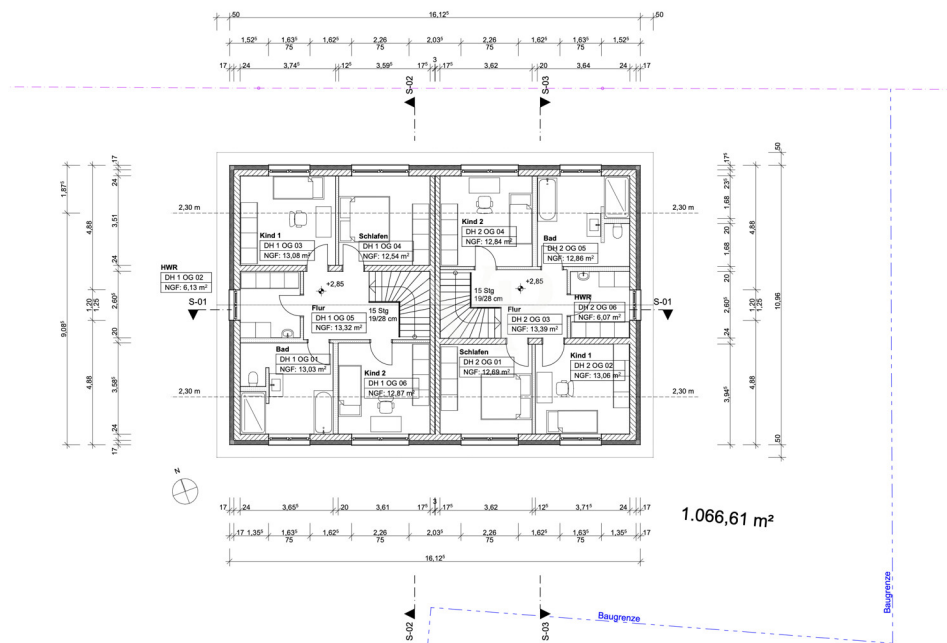
??????? ????????: 25124412 - 98617 Vachdorf

?? ????????



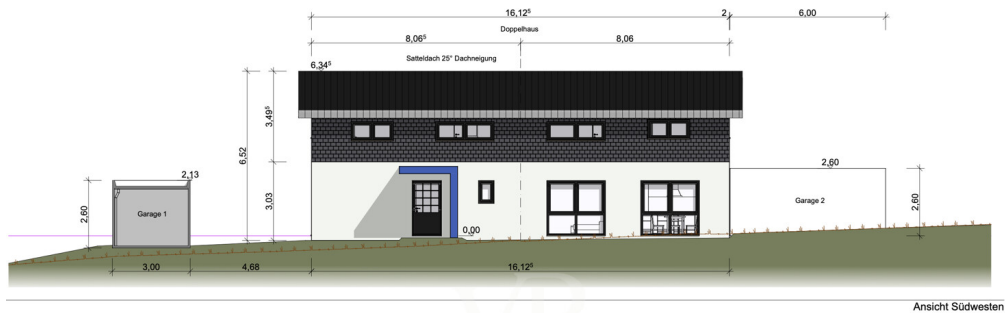
???????? ??: 25124412 - 98617 Vachdorf

?? ???????



???????? ?????: 25124412 - 98617 Vachdorf

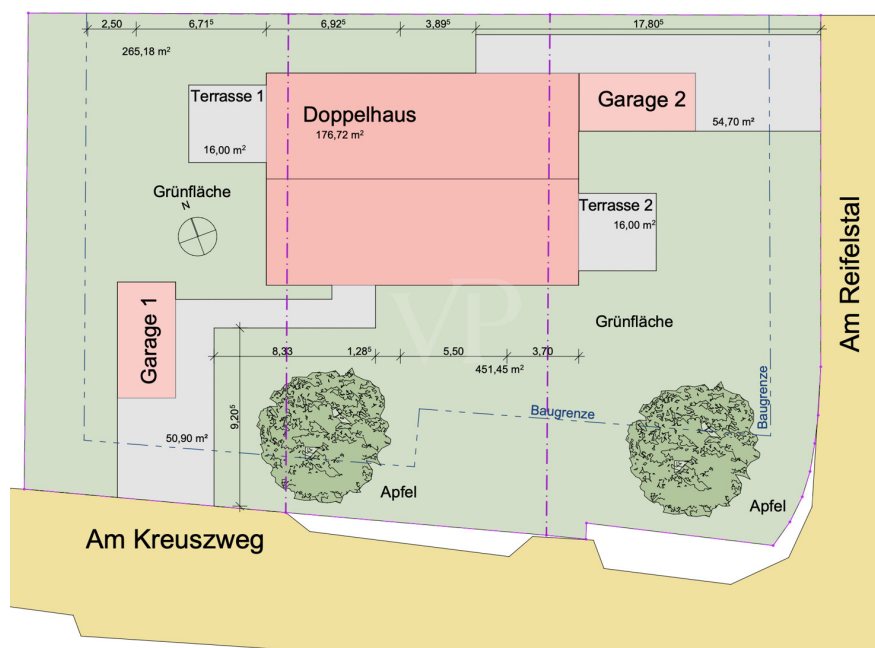
?? ???????



Ansicht Südwesten



Ansicht Nordosten



??????? ?????????: 25124412 - 98617 Vachdorf

?? ????????



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



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!



VON POLL
REAL ESTATE

???????? ??????????: 25124412 - 98617 Vachdorf

?? ?????????

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

www.von-poll.com/erfurt



www.von-poll.com

??????? ?????????: 25124412 - 98617 Vachdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25124412 - 98617 Vachdorf

??? ?????? ???????????

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von 98617 Vachdorf entsteht dieses moderne Neubauprojekt: eine attraktive Doppelhaushälfte mit ca. 125 m² Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer und 2 Bäder. Das Haus wird in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der Komfort und Funktionalität perfekt verbindet. Dank des KfW-55-Effizienzstandards profitieren Sie von einer besonders energieeffizienten Bauweise, die niedrige Betriebskosten garantiert und staatliche Fördermöglichkeiten eröffnet. Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Luftwärmepumpe.

Die Ausstattung umfasst hochwertigen Vinylbodenbelag, geschmackvolle Fliesen sowie dreifach verglaste Kunststoffenster, die für eine angenehme Wohnatmosphäre und beste Dämmwerte sorgen. Optional können ein Kamin, eine Garage oder eine individuell geplante Einbauküche realisiert werden.

Besonderheit: Das Haus ist projektiert – nach Abschluss des Kaufvertrages kann mit dem Bau sofort begonnen werden.

Grundstück & Außenbereich

Das Haus entsteht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 533 m², das viel Platz für einen Garten, Terrassenflächen und individuelle Gestaltungsideen bietet.

Lage

Vachdorf liegt idyllisch im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und bietet eine naturnahe Wohnumgebung mit guter Anbindung. Hier genießen Sie die Vorteile ländlicher Ruhe, kombiniert mit einer schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in der Nähe vorhanden. Über die Bundesstraße 89 sowie die gute Verkehrsanbindung sind auch Suhl, Meiningen und Coburg in kurzer Zeit erreichbar. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Ausflügen in die Natur des Thüringer Waldes ein.

Fazit

Dieses Neubauprojekt vereint modernes Wohnen, energieeffiziente Technik und eine attraktive Lage in Vachdorf. Nutzen Sie die Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen – der Baustart kann sofort erfolgen!

??????? ?????????: 25124412 - 98617 Vachdorf

???????????????? ???? ??????????

Eckdaten im Überblick:

- Projektiertes Neubau-Doppelhaus in Massivbauweise
- Wohnfläche: ca. 125 m²
- Grundstück: ca. 533 m²
- 4 Zimmer, 2 Bäder
- Effizienzhaus KfW 55
- Luftwärmepumpe
- Hochwertiger Vinyl- und Fliesenbelag
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Optional: Kamin, Garage, Küche
- Provisionsfrei für den Käufer

??????? ???????: 25124412 - 98617 Vachdorf

??? ??? ??? ???????????

Die Doppelhaushälfte entsteht in einer ruhigen Wohnlage von Vachdorf, in der Straße Am Reifelstal. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie viel Grün, was eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre schafft.

Vachdorf liegt eingebettet im schönen Werratal im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und zentraler Erreichbarkeit. Der Ort verfügt über Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie einen Kindergarten, kleinere Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute ärztliche Grundversorgung. Weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten finden sich in den umliegenden Städten.

Verkehrsanbindung:

Über die Bundesstraße B89 erreichen Sie in wenigen Minuten die Kreisstadt Meiningen sowie die Stadt Suhl.

Die Autobahn A71 ist nur ca. 15 Minuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Erfurt und Coburg.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen sowie den nahegelegenen Bahnhof in Grimmenthal (mit Regionalbahnanschluss nach Erfurt, Eisenach und Schweinfurt) sehr gut gewährleistet.

Für Pendler sind damit sowohl regionale als auch überregionale Ziele schnell erreichbar.

Die Lage „Am Reifelstal“ überzeugt nicht nur durch die ruhige Wohnqualität, sondern auch durch die Nähe zu Natur und Erholung. Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen sind direkt vor der Haustür möglich, während Sie gleichzeitig eine gute Anbindung an die nächstgrößeren Städte genießen.

??????? ???????: 25124412 - 98617 Vachdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2026.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25124412 - 98617 Vachdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com