

Schmerbach

# Gemütliches Eigenheim mit Einliegerwohnung in Schmerbach

Objektnummer: 26483001



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

**KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.912 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach**

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

**Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26483001                  |
| Wohnfläche   | ca. 176,65 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1900                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 3 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 315.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Nutzfläche                 | ca. 211 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

**Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  |
| Energieausweis gültig bis  | 28.12.2035     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch         | 134.38 kWh/m²a    |
| Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Baujahr laut Energieausweis | 1900              |

Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## Die Immobilie



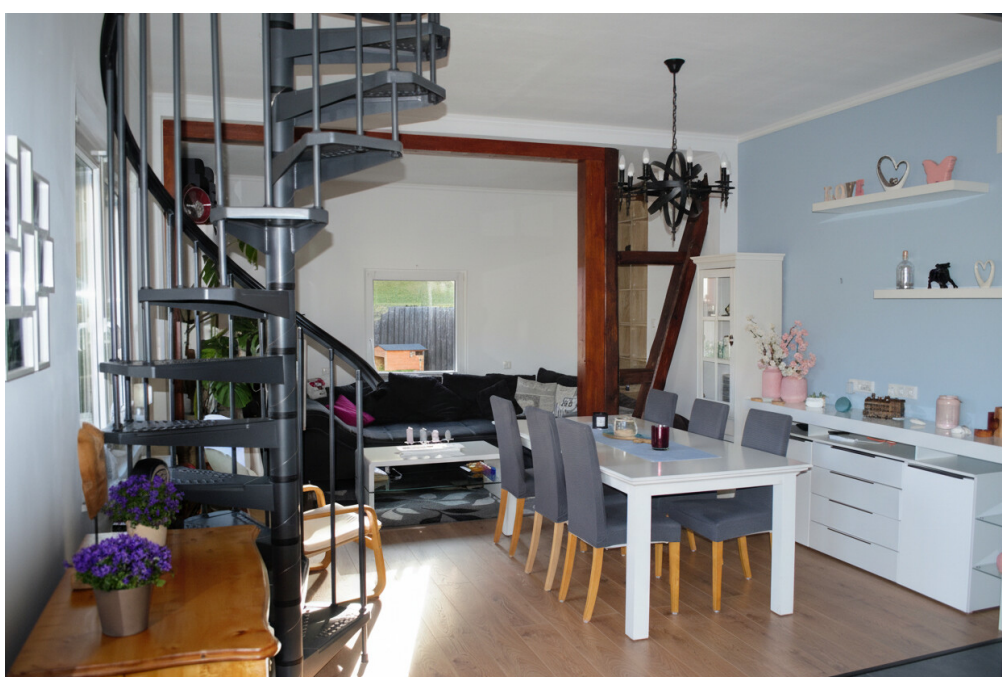
Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Die Immobilie



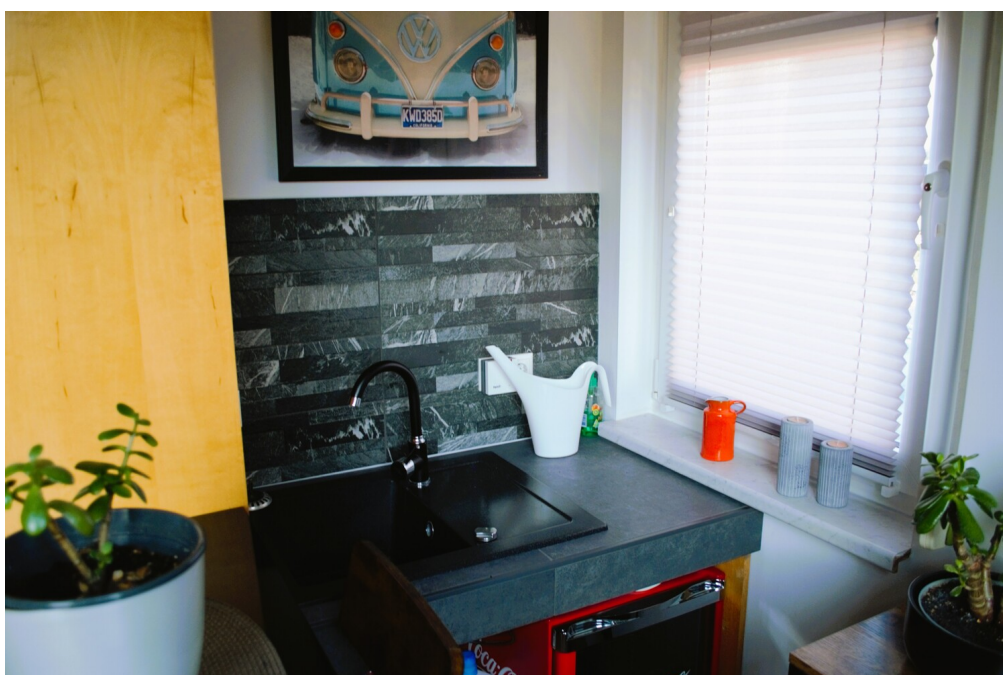
Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## Ein erster Eindruck

**Lichtdurchflutetes Familienhaus mit großem Garten und Sonnencharakter**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das ursprünglich im Jahr 1900 erbaut und zuletzt im Jahr 2023 umfassend modernisiert wurde, bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 176,65 m<sup>2</sup> ausreichend Raum für unterschiedlichste Wohnansprüche. Das Haus überzeugt sowohl durch seine ausgereifte Bauweise als auch durch eine gehobene Ausstattungsqualität, die zeitgemäße Wohnansprüche erfüllt und dabei den Charme des ursprünglichen Baujahres mit modernen Elementen verbindet.

Das Grundstück umfasst ca. 1.912 m<sup>2</sup> und bietet damit viel Platz für persönliche Entfaltung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Dank der umgebenden Landschaft und günstigen Sonnenverhältnisse können Sie hier entspannte Stunden im Freien genießen. Zusätzlich verfügt das Grundstück über mehrere Obstbäume sowie großzügige Freiflächen, die sich ideal für den Anbau eigener Beete oder die Errichtung eines Pools eignen. Der Garten bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Grünen ein. Ob Sie die Fläche zur Erholung, für Freizeitaktivitäten oder zum Gärtnern nutzen möchten, hier eröffnen sich zahlreiche Optionen.

Im Inneren des Hauses verteilen sich insgesamt sieben Zimmer, davon fünf Schlafzimmer. Dies ermöglicht sowohl größeren Familien als auch Personen mit Bedarf an zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmern ein komfortables Raumangebot. Durch die gelungene Raumaufteilung findet jedes Familienmitglied seinen individuellen Rückzugsort. Darüber hinaus sorgen drei Badezimmer dafür, dass auch in der morgendlichen Routine alle Bewohner ihren Tag ohne Zeitdruck beginnen können. Die durchdachte Raumaufteilung bietet dabei sowohl Komfort als auch ein hohes Maß an Privatsphäre – ideal für Familien oder Mehrpersonenhaushalte.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2023 modernisiert. Dadurch entspricht das Haus nicht nur heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort, sondern vereint auch zeitloses Wohnen mit aktuellen Verbesserungen. Das schließt unter anderem fortschrittliche Haustechnik und eine hochwertige Ausstattung ein. Besonders hervorzuheben ist das harmonische Zusammenspiel des traditionellen Charmes mit modernen Details, das dem Gebäude einen einzigartigen Charakter verleiht.

Für wohlige Wärme sorgt eine Kombination aus Ofenheizung und Zentralheizung, so dass in allen Jahreszeiten ein angenehmes Wohnklima gewährleistet ist. Die Kombination der Heizsysteme trägt dazu bei, individuelle Heizgewohnheiten flexibel umzusetzen und sorgt

zugleich für effizienten Energieeinsatz.

Die Umgebung des Hauses ist geprägt von landschaftlichen Reizen, die für Lebensqualität und einen erholsamen Alltag stehen. Der Außenbereich bietet vielseitige Chancen, die Sonnenseiten des Lebens auszukosten und sich vom Alltag zurückzuziehen.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit großzügigem Platzangebot, moderner Infrastruktur und einem attraktiven Gesamtbild. Die Verbindung von Wohnfläche, weitläufigem Grundstück, gehobener Ausstattung und moderner Technik macht das Haus zu einer besonderen Gelegenheit für anspruchsvolle Interessenten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und erleben Sie, wie harmonisch sich traditionelles Wohnen mit zeitgemäßen Anforderungen verbinden lässt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## **Alles zum Standort**

Schmerbach, ein idyllischer ländlicher Stadtteil von Waltershausen im Landkreis Gotha, besticht durch seine ruhige und sichere Atmosphäre sowie eine stabile Gemeinschaft. Die Region verbindet naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung über die nahegelegene A4 sowie die Thüringer Waldbahn. Diese Kombination macht Schmerbach besonders attraktiv für Familien, die Wert auf ein behagliches Zuhause in einer familienfreundlichen Umgebung legen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und urbanen Zentren verzichten zu müssen.

Die Umgebung von Schmerbach bietet ein harmonisches Lebensumfeld, das insbesondere Familien mit Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung eröffnet. Zahlreiche Spielplätze sind in nur etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu unbeschwertem Spielen und Toben ein. Sportbegeisterte finden mit dem SV Emsetal e.V. sowie der nahegelegenen Turnhalle und weiteren Sportanlagen ideale Bedingungen für eine aktive Freizeitgestaltung. Für gemeinschaftliche Begegnungen und kulturelle Aktivitäten steht das Bürgerhaus in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, das das soziale Miteinander in der Nachbarschaft fördert.

**Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robin Weiland**

---

**Marienstraße 6, 99817 Eisenach**

**Tel.: +49 3691 – 24 52 707**

**E-Mail: [eisenach@von-poll.com](mailto:eisenach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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