Breitungen

Ruhig gelegen & voller Potenzial – Sanierungsbedürftige DHH in Breitungen

Objektnummer: 26124402



KAUFPREIS: 75.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 298 m^2

Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

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

Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Auf einen Blick

Objektnummer	26124402
Wohnfläche	ca. 98 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	75.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	184.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Die Immobilie



Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohnstraße von 98597 Breitungen wartet diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1928 auf neue Ideen und tatkräftige Hände. Auf einem kompakten Grundstück von ca. 320 m² bietet das Haus mit ca. 98 m² 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 Breitungen!

Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Ausstattung und Details

+ Baujahr 1928
+ Wohnfläche ca. 98 m2
+ Grundstücksfläche ca. 320 m2
+ 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

Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Alles zum Standort

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 Werratals 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.

Objektnummer: 26124402 - 98597 Breitungen

Sonstige Angaben

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: 26124402 - 98597 Breitungen

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