Schmerbach

Gemütliches Eigenheim mit Einliegerwohnung in Schmerbach

Objektnummer: 26483001



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1912 m²

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 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 211 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26483001 - 99880 Schmerbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	134.38 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.12.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	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

Dieses charmante Wohnhaus überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Vermieten.

Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit hochwertigem Marmorboden sowie zwei Zugängen (Haupt- und Nebeneingang). Das großzügige Wohnzimmer der Hauptwohnung bietet mit einem gemütlichen Ofen eine angenehme Wohnatmosphäre und ist über eine Wendeltreppe mit den Bereichen im 1.OG verbunden. Ein kleiner Barbereich sowie ein Gäste-WC mit Dusche runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss eine separate Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer – ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Das 1. Obergeschoss überzeugt mit einer hellen Küche inklusive Einbauküche, offenem Essbereich und praktischem Tresen. Separate Speise- und Lagerräume bieten zusätzlichen Komfort. Auf dieser Etage stehen außerdem ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, drei Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon mit schönem Blick auf den Garten und den Kirchturm.

Der nahezu vollständig ausgebaute Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Auch die Außenanlagen lassen keine Wünsche offen: Mehrere PKW-Stellplätze, ein großzügiger gepflasterter Hof sowie ein Nebengebäude mit drei Garagen bieten viel Platz für Fahrzeuge, Hobby oder Werkstatt. Eine gemütliche Gartenhütte bildet den perfekten Ort für entspannte Stunden im Freien und rundet das Gesamtbild dieser Immobilie harmonisch ab.

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.

Die folgenden Arbeiten wurden zwischen 2020 und 2026 durchgeführt:

Elektrik vollständig erneuert (inkl. Sicherungskasten),
Wasser- und Abwasserleitungen erneuert (ausgenommen das obere Bad),

Gäste-WC im Erdgeschoss sowie WC der Einliegerwohnung modernisiert,
Kaminofen im Wohnzimmer eingebaut,
Einliegerwohnung umfassend renoviert,
Neue Fußböden und Tapeten in Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und allen Schlafräumen,
Teilweise Trockenbauarbeiten durchgeführt,
Kellertreppe neu gefliest,
Elektrik bis in die Garage und den Carport neu verlegt,
Zaun zur Schulwiese erneuert,
Fenster im Treppenhaus, im Dachgeschoss sowie ein Fenster im Wohnzimmer erneuert,
Ca. 50 % des Dachgeschosses gedämmt – weitere Ausbaumöglichkeiten vorhanden,
Ca. 120 m² Hoffläche mit Entwässerung neu gepflastert,
Hinterer Eingangsbereich ebenfalls neu gepflastert,
Vorderer Eingangsbereich modernisiert,
Vorder- und Hintertür erneuert

Bitte beachten Sie, dass im Exposé nicht alle Räumlichkeiten der Immobilie abgebildet werden konnten. Für weitere Informationen und einen umfassenden Eindruck vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com