



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HHu-41828

## *Historisches Kleinod mit idylischem Garten*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**298.000,00 €**  
**3,57 % inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>275,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>360,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>300,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2002</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>DV Verkabelung</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.01.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>123,9kWh(m<sup>2</sup>a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>19.01.2024</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*wir bieten Ihnen hiermit eine attraktive Immobilie im schönen Friedrichroda zum Kauf an. Die Stadt gehört zu den drei Heilklimatischen Kurorten in Deutschland und hat einiges zu bieten. Sie wohnen dort, wo andere Erholung suchen und Gesundheit tanken. Die Stadt Friedrichroda ist bekannt für die Schönheit ihrer landschaftlichen Umgebung und bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Mit ihren zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten ist sie ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen und Einheimische.*

*Das Objekt befindet sich in zentraler, jedoch ruhiger Lage und ist nur 546 Meter Fußweg von den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Der nächste Hauptbahnhof ist lediglich 4 Fahrminuten entfernt und der nächste Flughafen ist in 29 Fahrminuten zu erreichen. Weiter ist die Thüringer Waldbahn zu erwähnen, mit der sie die nächst größere Stadt Gotha erreichen.*

*Die angebotene Immobilie ist ideal für Familien geeignet, da sie über ausreichend Platz und eine moderne Ausstattung verfügt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Objekt und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.*

*Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Zum Verkauf steht eine sorgfältig kernsanierte Immobilie, deren Ursprünge bis ins 18. Jahrhundert zurückreichen. Im Jahr 2001/2002 erwarben die aktuellen Eigentümer das Anwesen und verliehen ihm mit viel Fachwissen und Feingefühl einen modernen Touch.*

*Beim Betreten dieses Hauses erwartet Sie ein stilvoller und zeitgemäßer Lebensraum, der dennoch seinen historischen Charme bewahrt. Hervorzuheben sind die beeindruckende historische Treppe, die vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führt, sowie das gemütliche Kaminzimmer mit einem wasserführenden Kamin. Das großzügige Badezimmer im Obergeschoss und die Fußbodenheizung im gesamten Gebäude bieten zusätzlichen Komfort.*

*Der hübsch angelegte Garten ist ein Platz für Entspannung. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zum Garten von der Küche aus, der es ermöglicht, schnell frische Kräuter aus dem eigenen Garten zu ernten. Die Sitzecke im Garten lädt dazu ein, im Sommer den Außenbereich als erweiterten Wohnbereich zu nutzen.*

*Insgesamt verfügt die Immobilie über sieben Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.*

*Diese Immobilie kombiniert auf gelungene Weise historischen Charme mit modernem Komfort und bietet ein einzigartiges Wohngefühl in einer ansprechenden Umgebung.*

## Ausstattung

*Die 2001/2002 stattgefundenene Kernsaniierung umfasste folgende Maßnahmen:*

- der Dachstuhl wurde abgetragen und komplett erneuert
- neue Dacheindeckung mit Dämmung (180 mm, Mineralwolle)
- alle Schwellhölzer wurden erneuert
- neue Bodenplatte mit Dämmung (100 mm Styrodur)
- Erneuerung aller Fenster und Türen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- komplette Erneuerung der Elektrik, der Heizung
- Einbau des wasserführenden Kamins
- Aufarbeitung der historischen Innentreppe
- Einbau der 3 m<sup>3</sup> Regenwasserzisterne im Hof
- Erneuerung aller Fassaden (mit 3 cm Wärmedämmputz)

*In der Küche ist ein Vinylboden verbaut. In den Bädern sind die Wände und die Fußböden gefliest. In den anderen Wohnräumen wurde Laminat verlegt.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Die Küche verbleibt in der Immobilie.**

**Die Immobilie ist frei. Sie können sofort einziehen.**

**Die Immobilie ist denkmalgeschützt. Es liegt trotzdem der Energieausweis vor, obwohl es der Gesetzgeber nicht verlangt. Hier sieht man das deutliche Interesse an Transparenz der Verkäufer.**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

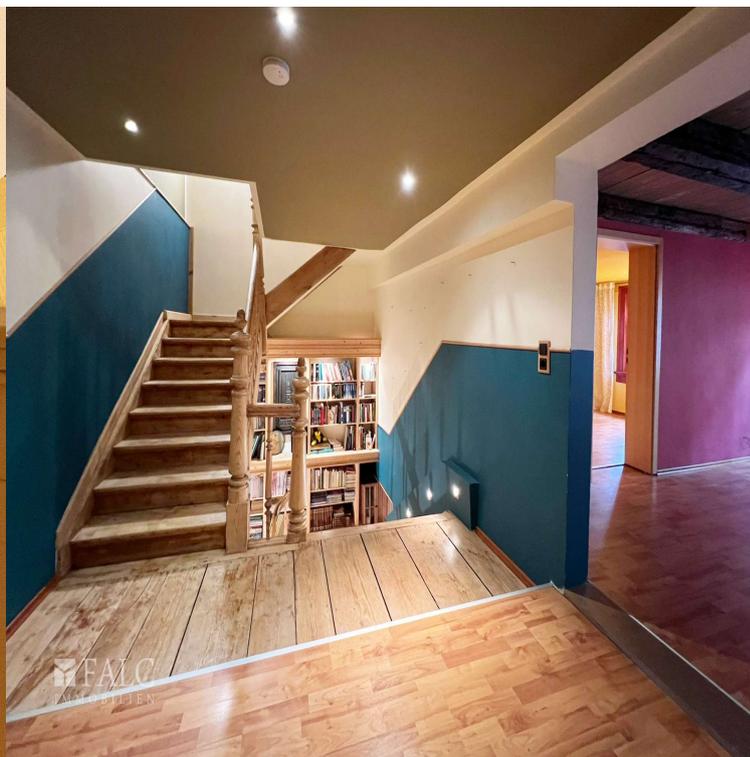
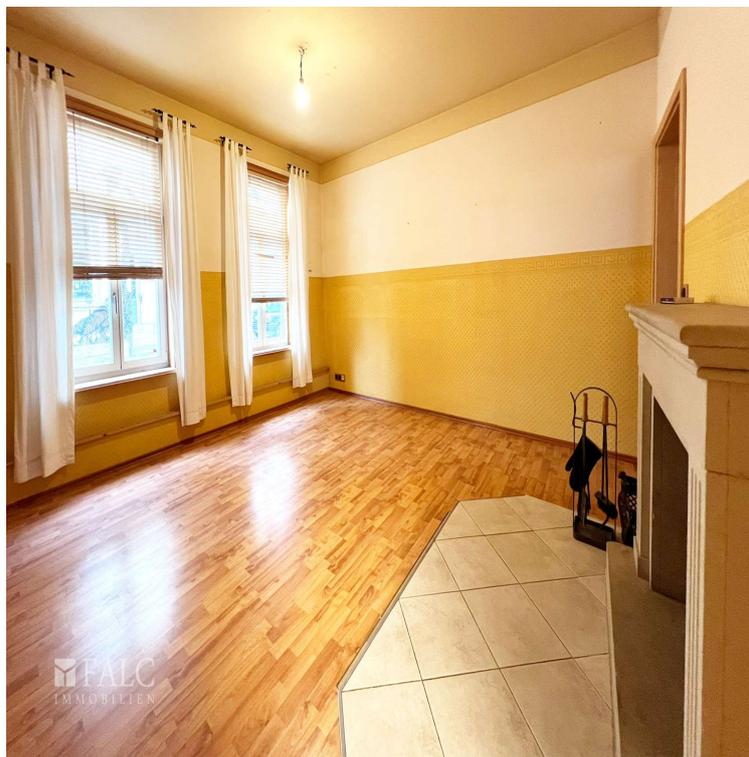
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

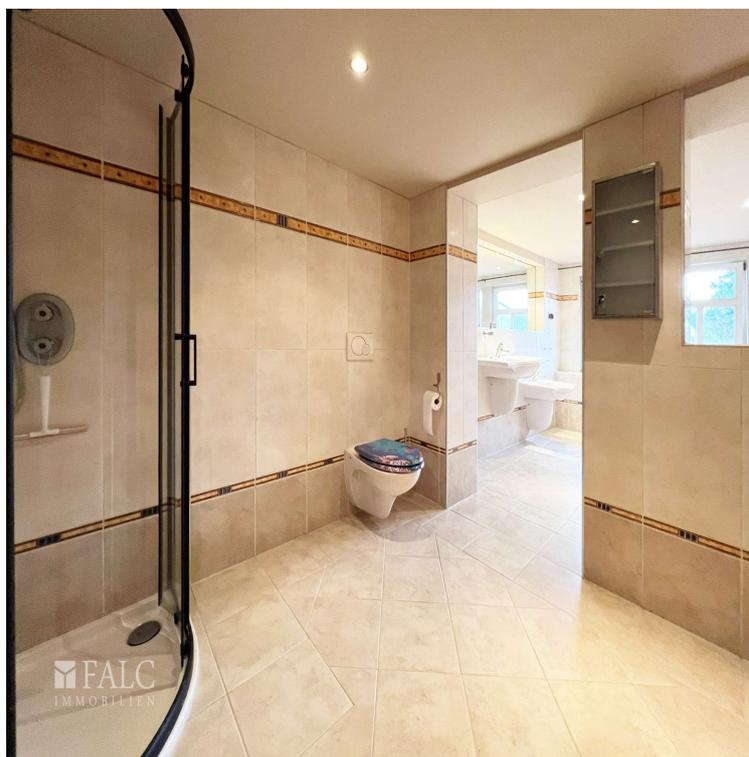
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

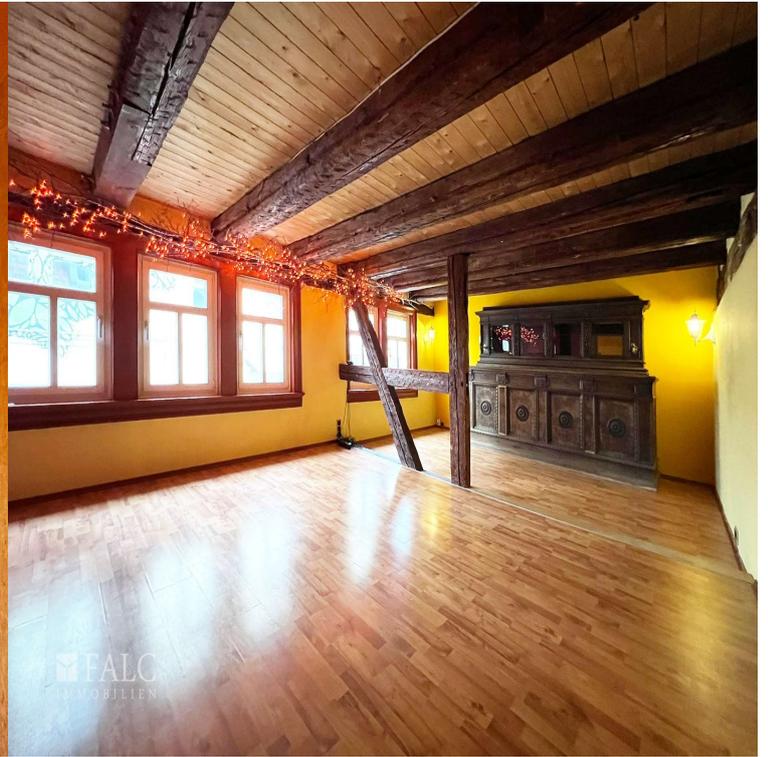
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

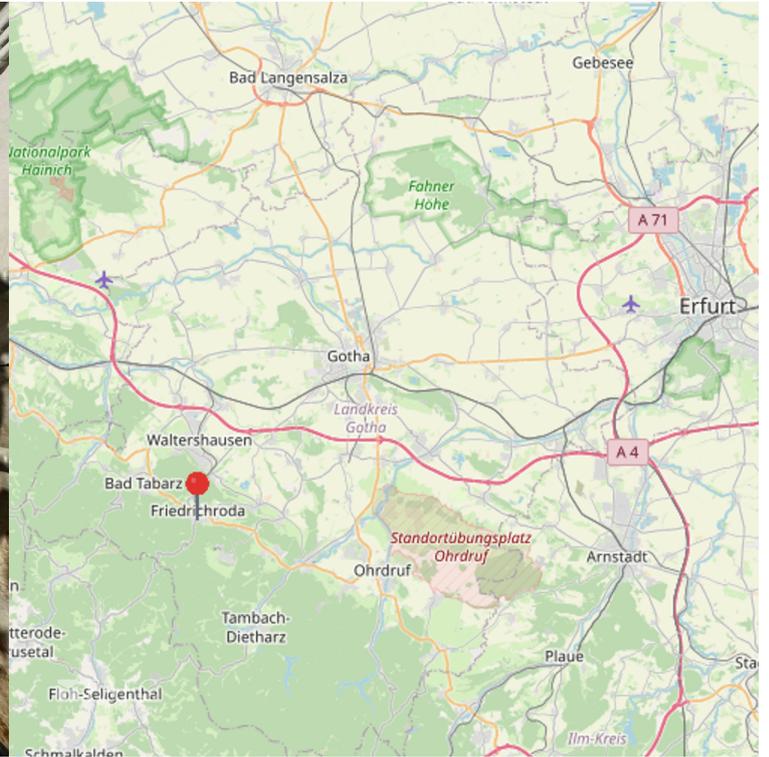
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

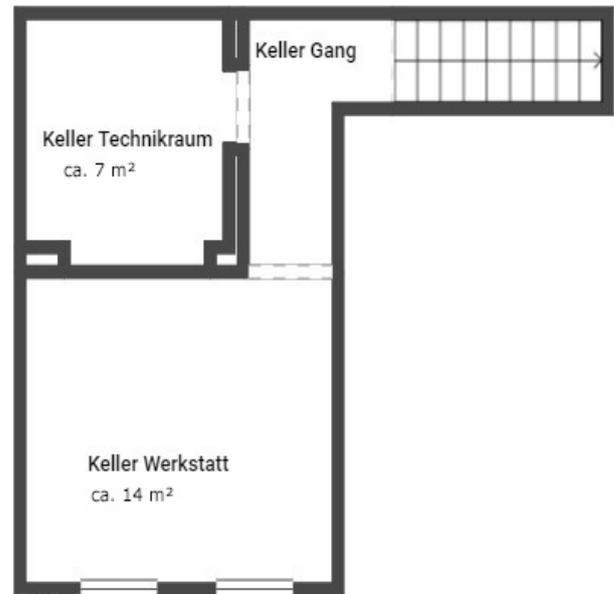
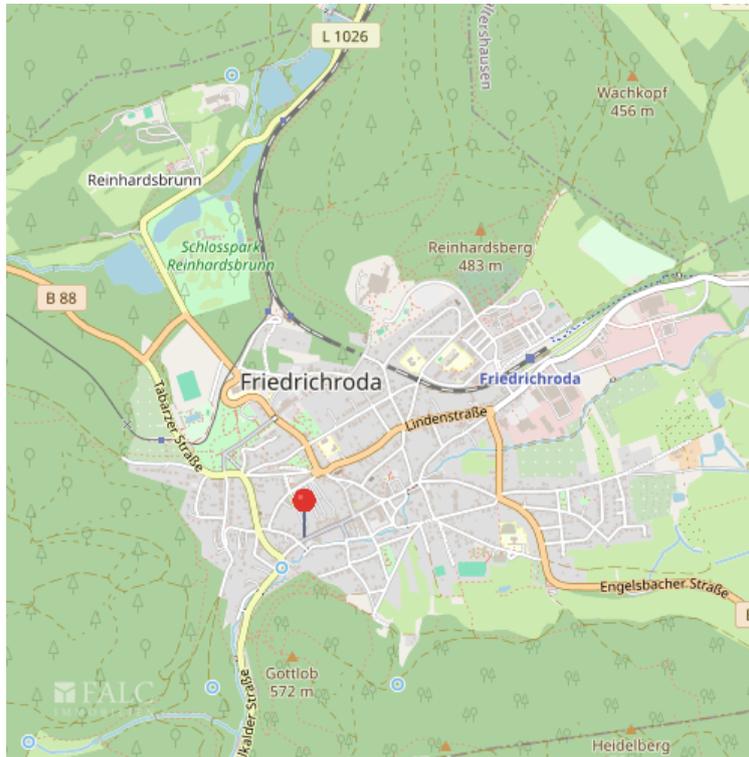
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

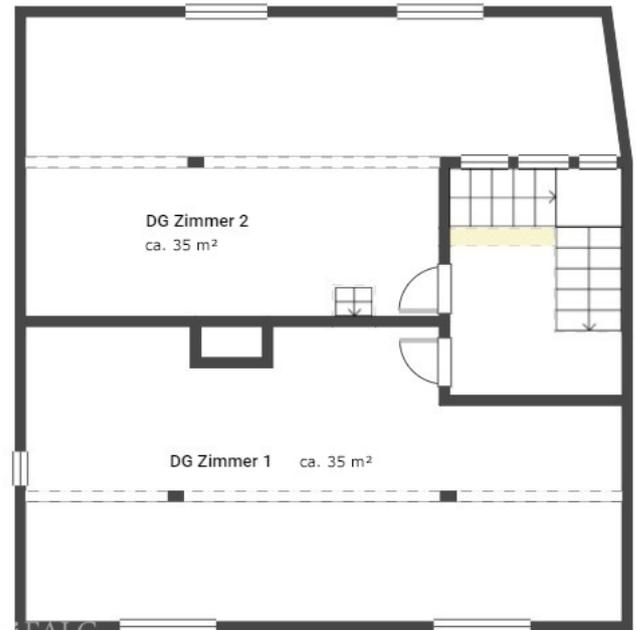
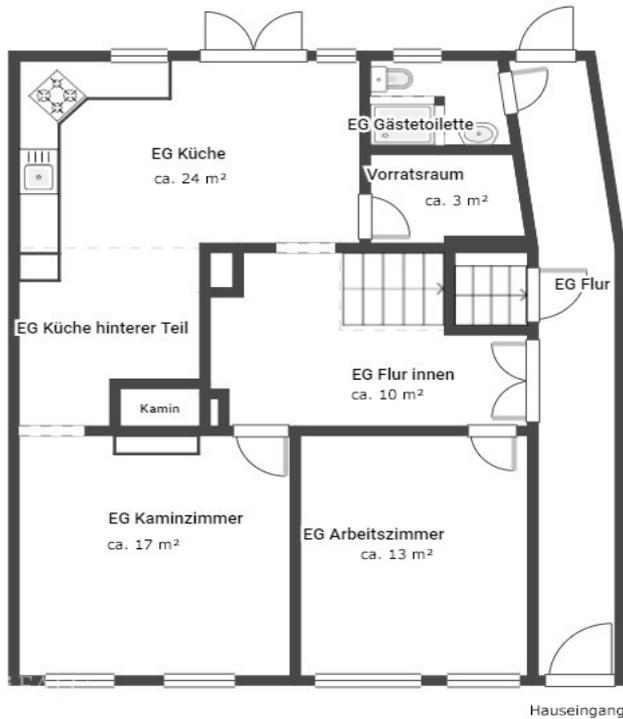


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

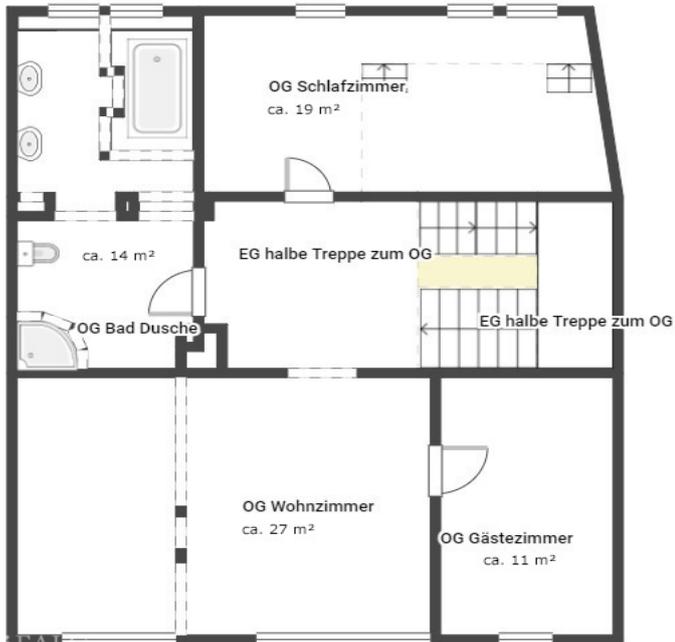
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)