



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HHu-52849

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Wohnfläche | 275,2 m² |
| Grundstücksfläche | 360,0 m² |
| Gesamtfläche | 300,6 m² |
| Anzahl Zimmer | 7,0 |
| Baujahr | 2002 |
| Zustand | Gepflegt |
| Kamin | |
| Heizungsart | Fussboden |
| Befeuerung | Gas |
| DV Verkabelung | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 19.01.2034 |
| Energiebedarf | 123,9kWh(m²a) |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | D |
| Ausstelldatum | 19.01.2024 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Willkommen in Friedrichroda, einem charmanten Ort, der sich harmonisch in die malerische Landschaft Thüringens einfügt. Die Immobilie liegt direkt an der Hauptstraße 3, einem perfekten Standort, der sowohl eine tolle Anbindung bietet, als auch Ruhe und Naherholung in Reichweite hält.

Bestechend ist die Nähe zu diversen Annehmlichkeiten. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Bushaltestelle Friedrichroda, Kalter Markt, was den täglichen Pendel zur Arbeit oder Ihren Freizeitaktivitäten extrem angenehm gestaltet. Zudem gibt es in unmittelbarer Umgebung eine hervorragende Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Ob es der schnelle Einkauf für den Wochenendbrunch oder die Postsendung, die noch heute raus muss, der Alltag wird hier zum Kinderspiel.

In Friedrichroda nehmen Gesundheit und körperliche Fitness einen hohen Stellenwert ein. Die reichlichen medizinischen Angebote, kombiniert mit der Möglichkeit sportlicher Aktivitäten in der Umgebung, garantieren ein gesundes und aktives Leben. Die Helene Lange Regelschule liegt nur rund 400 Meter entfernt und bietet damit beste Bildungschancen für ihre Kinder in greifbarer Nähe.

Lassen Sie sich von der gastronomischen Vielfalt überraschen, die Friedrichroda zu bieten hat. Eine Vielzahl an Restaurants und Bars laden dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder das Wochenende einzuläuten. Dabei muss man nicht stundenlang nach einem freien Parkplatz suchen, denn die Anbindung im Bereich der individuellen Mobilität ist ausgezeichnet.

Die Gemeinde Friedrichroda gleicht einem lebendigen Generationentreff. Bei einem Durchschnittsalter von 47 Jahren ist sowohl der unternehmungsfreudige Ruheständler als auch der dynamische Berufsanfänger in der Nachbarschaft angesiedelt. Hier hat das Zusammenleben aller Generationen einen hohen Stellenwert, der von der Gemeinde getragen und gefördert wird.

Die Anbindung an die großen Metropolen ist als herausragend zu bezeichnen. Der nächstgelegene internationale Flughafen Erfurt-Weimar ist gut und schnell erreichbar. Und auch auf dem Weg zu den umliegenden Autobahnen A4 und A71 genießen Sie eine bequeme und entspannte Fahrt.

Insgesamt steht diese Wohnlage in Friedrichroda für eine hohe Lebensqualität kombiniert mit bester Erreichbarkeit. Die ideale Bezugsgröße für alle, die sich familiäres Wohnen mit hohem Freizeitwert und hervorragender Infrastruktur wünschen. Bahn- und Autobahnanschluss, eine gute ärztliche Versorgung und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten machen das Leben hier angenehm und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Exposé: Charmante Familienresidenz in zentraler Lage von Friedrichroda

Willkommen in der Hauptstraße 3, Friedrichroda - Ihrer möglichen neuen Adresse. Dieses prächtig geschnittene Anwesen, das in die romantische Kulisse des Thüringer Wäldchens eingebettet ist, bietet eine einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen.

Die Immobilie, angeboten zum Preis von 298.000 Euro, sticht durch ihre Großzügigkeit und Raumverteilung hervor. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 275,18 Quadratmetern, die sich auf sieben einladende Zimmer verteilt, schafft dieses Haus ein Zuhause voller Wärme und Behaglichkeit.

Das heimelige Domizil bietet genügend Raum für die Entfaltung einer großen Familie oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Jedem Raum ist es gelungen, eine individuelle Wohlfühlatmosphäre zu schaffen, in der sich jeder Bewohner rundum zufrieden fühlt.

Während das Grundstück mit einer Fläche von 275,18 Quadratmetern viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien bietet, eröffnet die zentrale Lage des Anwesens zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ob idyllische Spaziergänge durch das Naturparadies Thüringer Wald oder ein Bummel durch die zauberhafte Innenstadt von Friedrichroda - hier bleibt kein Wunsch offen.

Neben seiner hervorragenden Lage besticht dieses Anwesen durch seine Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, die bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar sind.

Das hier präsentierte Objekt ist eine Perle für all jene, die das besondere Ambiente eines Familienwohnsitzes in reizvoller Lage schätzen. Nutzen Sie die Chance und kommen Sie der Verwirklichung Ihres Wohntraums in Friedrichroda, einem charmanten Eckstück Thüringens, ein großes Stück näher.

Wir freuen uns, Ihr Interesse geweckt zu haben und stehen Ihnen jederzeit für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die 2001/2002 stattgefundenene Kernsanierung 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 m³ 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus in Friedrichroda, das anspruchsvolle Wohnambitionen mit einem liebevollen häuslichen Ambiente verbindet. Durch die strategische Lage an der Hauptstraße 3, genießen Sie hervorragende Anbindung an die nächstgelegene Bushaltestelle "Friedrichroda, Kalter Markt" in nur 124 Metern Entfernung und haben Zugang zu einer Vielzahl von Verkehrsoptionen.

Das Haus, mit einem großzügigen Kaufpreis von 298.000 Euro, kombiniert eine bewohnbare Fläche von 275,18 Quadratmetern mit sieben gut geschnittenen Zimmern, die sich ideal dazu eignen, Familie und Gäste zu beherbergen. Ein Highlight dieser Immobilie ist das dazugehörige Grundstück von ebenfalls 275,18 Quadratmetern, das Raum für einen Garten oder weitere Ausbauiden bietet.

Inmitten einer leicht reifen Gemeinde, durchzogen von einem ruhigen Geist der Reife, findet sich dieses Objekt in einer Nachbarschaft, die ein gesundes Gleichgewicht zwischen der lebendigen Energie junger Bewohner und der Gelassenheit erfahrenen Lebens bietet. Die unmittelbare Nähe zur Helene Lange Regelschule (389m) ist ein bemerkenswerter Vorteil für Familien mit schulpflichtigen Kindern und demonstriert die familienfreundliche Natur dieser Umgebung.

Die tägliche Versorgung wird durch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitseinrichtungen innerhalb des Orbitalzentrums von Friedrichroda gewährleistet. Obwohl die Restaurants, Bars und Clubs eher überschaubar sind, eröffnet die Nähe zur Autobahn und zum nächstgelegenen Flughafen in Erfurt die Möglichkeit, das pulsierende Stadtleben in greifbarer Entfernung zu genießen.

In puncto Freizeitaktivitäten bietet die Region eine solide Anzahl an Optionen für sportliche Betätigungen und Kulturveranstaltungen, die für eine ausgewogene Lebensführung sorgen und jedem Geschmack etwas bieten.

Dieses Haus in der Hauptstraße 3 ist nicht nur eine Immobilie; es ist ein behagliches Zuhause, eine Investition in ein Leben in optimaler Lage und in eine Umgebung, die sowohl Alltag als auch Freizeitgestaltung genauestens abdeckt. Es ist das perfekte Wohnziel für Interessenten, die sich nach einer Kombination aus städtischer Infrastruktur und natürlichem Umfeld sehnen. Erkunden Sie dieses seltene Schmuckstück – ein Ort, der Ihren Lebensstil ehrt, Beruf und Freizeit verbindet und jede Generation gleichermaßen anspricht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

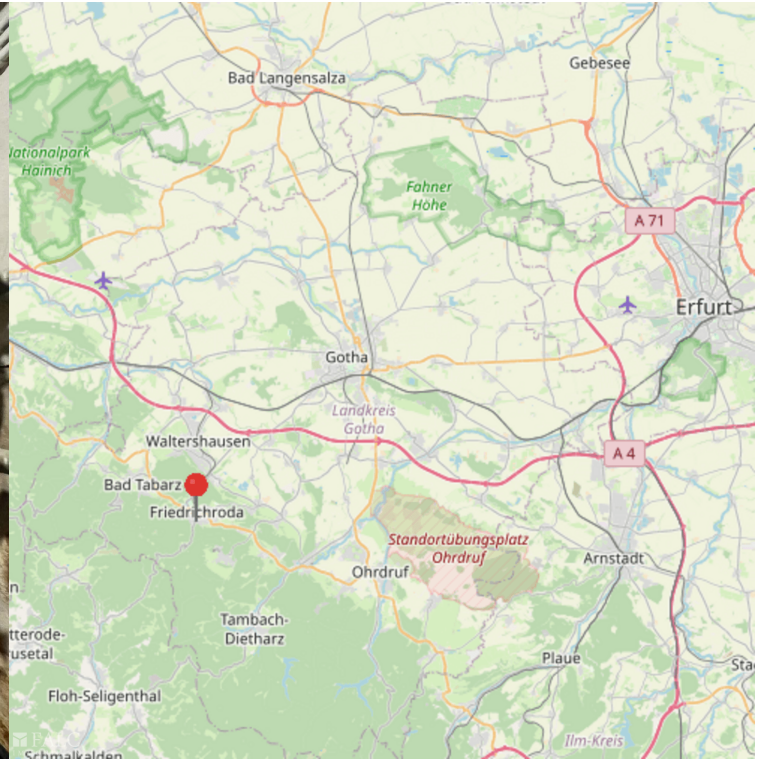
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

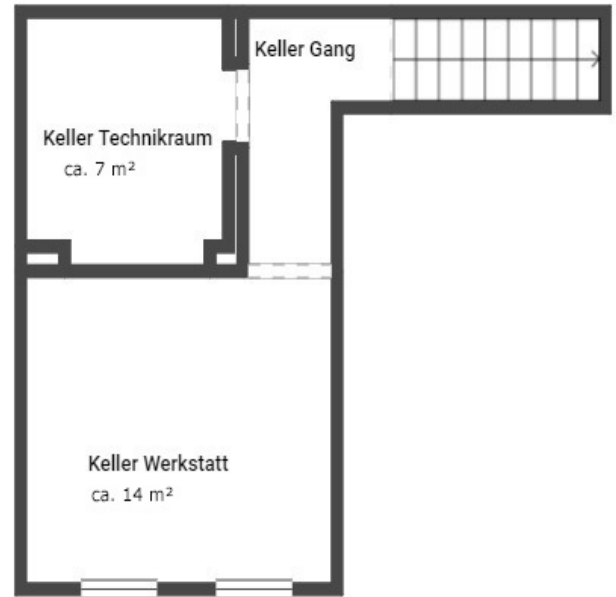
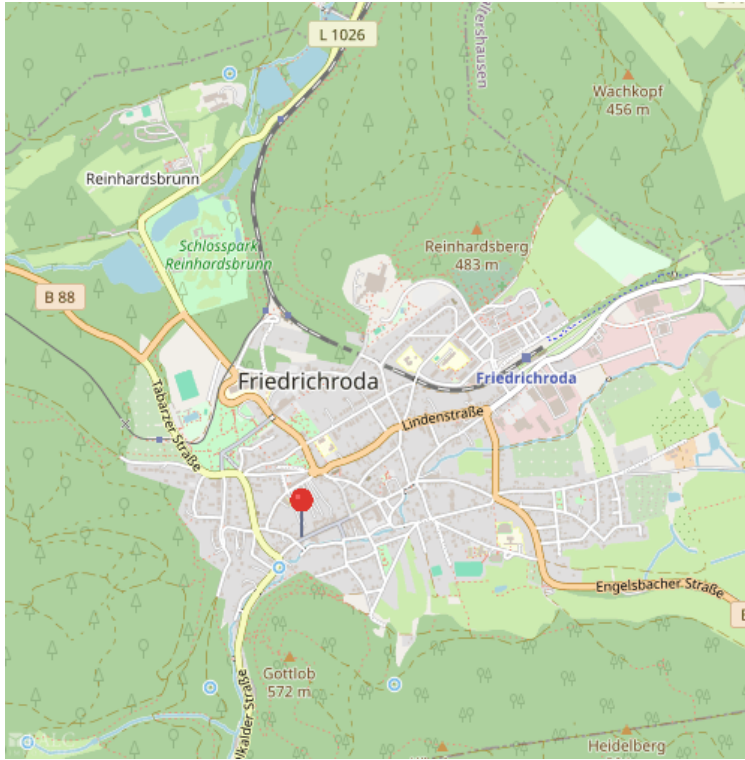
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

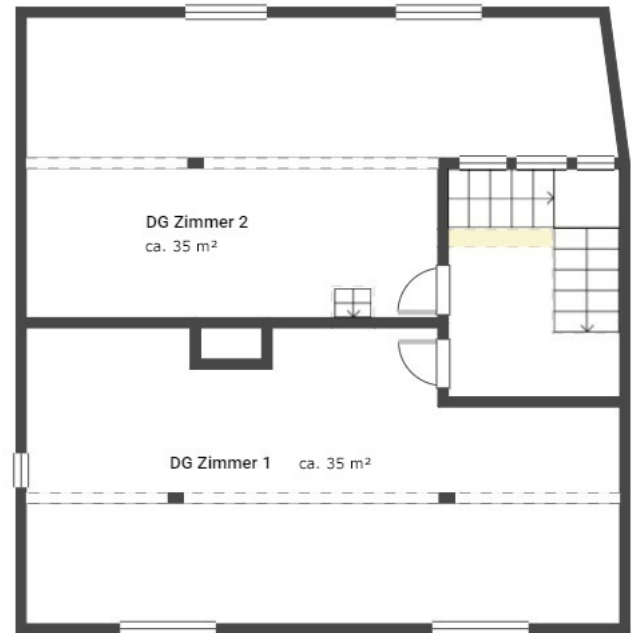
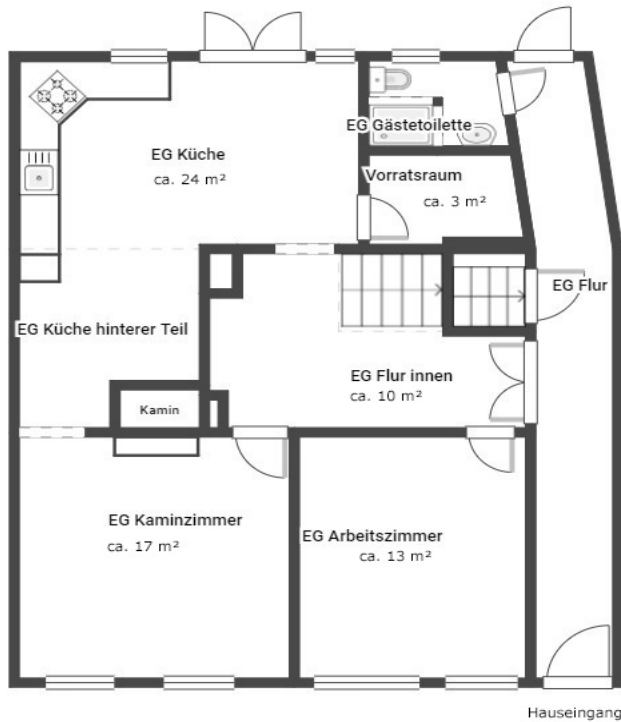


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

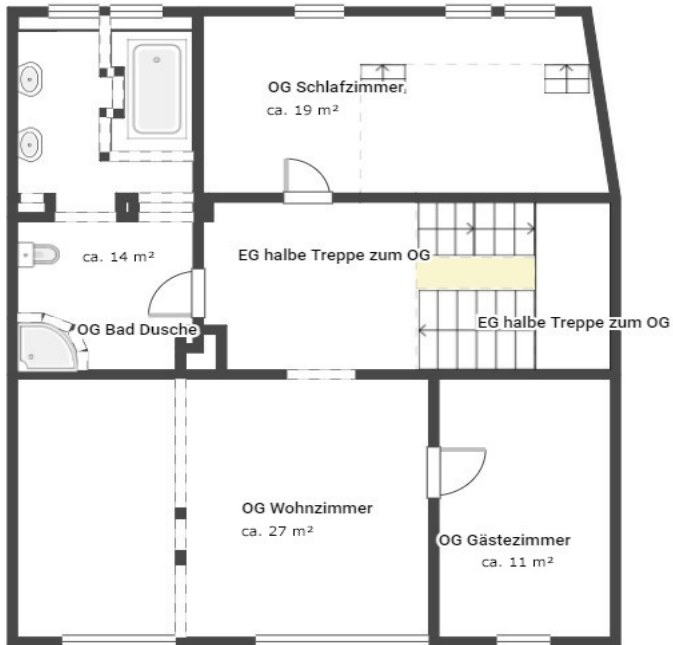


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)