

Schmalkalden

# Solide Fabrikantenvilla - mit Entwicklungspotenzial!

Objektnummer: 24124802c



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



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

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1.280 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

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

Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24124802c	Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	15		
Baujahr	1920		

Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Ofenheizung

Energieausweis

KEIN

Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Die Immobilie



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweIT VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

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

Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Die Immobilie



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0361 - 66 38 20 88**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohnhaus, das bislang ausschließlich von der Eigentümerfamilie bewohnt wurde. Das im Jahr 1920 erbaute, viergeschossige Gebäude besticht durch seine massive Bauweise mit charakteristischen Fachwerkdetaillösungen. Jede der vier Etagen bietet etwa 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 1.285 m<sup>2</sup> und befindet sich in leichter Hanglage, derzeit jedoch ohne Umzäunung. Im Anwesen befindet sich zudem eine nicht erhaltenswerte alte Scheune, deren Fläche sich ideal für die Schaffung von PKW-Stellplätzen eignen könnte. Derzeit gewähren zwei Eingänge Zugang zum Haus. Eine etagenweise Abtrennung ermöglicht die Aufteilung des Gebäudes in bis zu 4 Wohneinheiten. Teilweise wurde bereits eine Sanierung durchgeführt, die jedoch noch abschließend vervollständigt werden muss. Die Beheizung erfolgt teilweise über eine Zentral-Ofenheizung sowie Einzelöfen. Das Dachgeschoss bietet zudem Ausbaupotenzial als Reservefläche. Durch die baurechtliche Einstufung als "Mischgebiet" eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die Liegenschaft.

Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Ausstattung und Details

- Ofenheizung

Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Alles zum Standort

Entlang der Schmalkalden und der Werra liegt die thüringische Kleinstadt Schmalkalden. Mit ihren etwa 19.000 Einwohnern besitzt die Stadt eine heimische Atmosphäre. Die idyllische Kleinstadt bietet ihren Besuchern viel Abwechslung. Sehenswert ist die historische Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und kleinen Gassen. Cafés, Geschäfte und Boutiquen laden zum Stadtbummel ein. Das kulturelle, wirtschaftliche und naturräumliche Angebot der Kleinstadt bietet eine gute Mischung aus Urbanität und ländlichem Leben. Die Bundesautobahn A71, das Schienennetz der Deutschen Bahn, sowie die Bundesstraße 19 sichern die Verkehrsanbindung an überregionale Standorte.

Objektnummer: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Weitere Informationen

**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: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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