

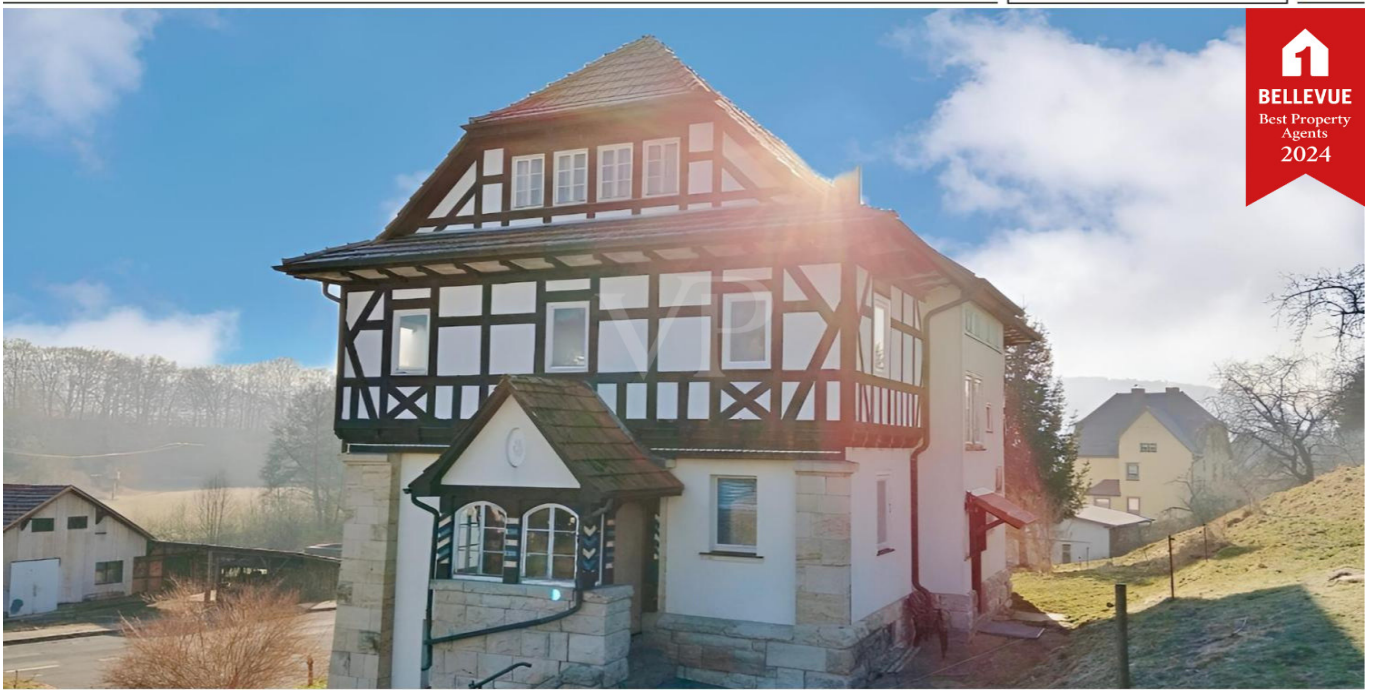
Schmalkalden

# Solide Fabrikantenvilla - mit Entwicklungspotenzial!

Property ID: 24124802c



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



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

**PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 1.280 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## At a glance

Property ID	24124802c	Purchase Price	220.000 EUR
Living Space	ca. 400 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof		
Rooms	15		
Year of construction	1920	Condition of property	Needs renovation

Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Legally not required
-----------------	-------	--------------------	----------------------

Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## The property



Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## The property



Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## The property



Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## The property





Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## The property



Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## The property



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)

Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## The property



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!

Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## A first impression

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.

Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Details of amenities

- Ofenheizung

Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## All about the location

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.

Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Other information

**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.

Property ID: 24124802c - 98574 Schmalkalden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)