

Suhl / Goldlauter

# Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitiger Gewerbefläche in idyllischer Lage

**CODICE OGGETTO: 24124408**



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.305 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24124408	Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Superficie netta	ca. 270 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Curato
Vani	12	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 182 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2004		

CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

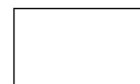
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	69.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.08.2031	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004



CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà



Obergeschoss

CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

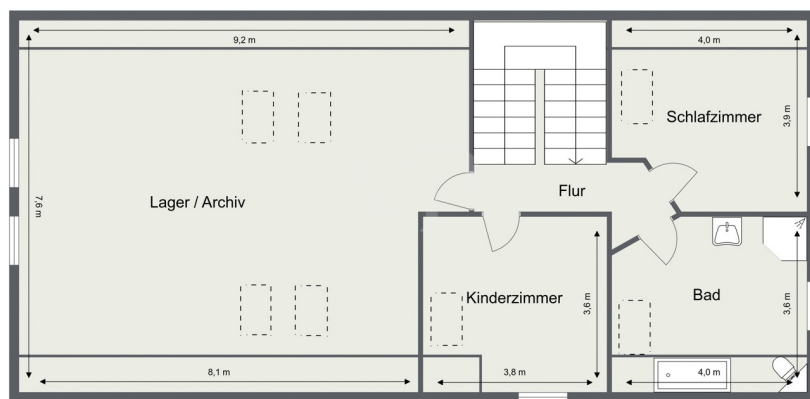
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà



Dachgeschoss



CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà



Erdgeschoss





CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter**

## Una prima impressione

Ihr neues Zuhause und Geschäft in Suhl Goldlauter – großzügig, nachhaltig und voller Möglichkeiten. Dieses außergewöhnliche freistehende Einfamilienhaus in Massivbauweise bietet Ihnen nicht nur Stabilität, sondern auch stilvolle Langlebigkeit. Auf einem beeindruckenden Grundstück von 2.305 m<sup>2</sup> und zusätzlich erweiterbarer Fläche erwartet Sie hier eine seltene Gelegenheit für Wohnen und Arbeiten an einem Ort – mit reichlich Raum für Ihre Ideen und Visionen. Mit einer Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup>, durchdachter Raumaufteilung und großzügigen Lagermöglichkeiten inklusive eigenem Büro erfüllt dieses Objekt die Wünsche moderner Unternehmer und Familien gleichermaßen. Die Ausstattung bietet höchsten Komfort: Die Fußbodenheizung sorgt für wohltuende Wärme, und die hochwertige Einbauküche lädt direkt zum Genießen ein. Nachhaltig und zukunftssicher profitieren Sie von der energieeffizienten Bauweise, die Ihnen nicht nur niedrige Energiekosten, sondern auch ein ökologisches und zukunftsorientiertes Wohnen ermöglicht. Ein weiteres Highlight ist die weitläufige Grundstücksfläche, die Ihnen kreativen Freiraum eröffnet – hier können Ihre Visionen in die Tat umgesetzt werden. Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Symbiose aus Leben und Arbeiten, Flexibilität, Stil und nachhaltiger Lebensqualität. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause und Geschäft – ein Ort voller Potenzial und einzigartigem Charme.

CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## Dettagli dei servizi

- + frei stehendes EFH
- + sofort verfügbar
- + Baujahr 2004
- + Wohnfläche 270 m<sup>2</sup>
- + Grundstück 2305 m<sup>2</sup>
- + Gasheizung mit Solarthermie
- + Fußbodenheizung
- + Massivbau
- + Wohn. - und Geschäftshaus
- + Einbauküche
- + Optionale Erweiterung des Grundstücks um 750 m<sup>2</sup>
- + Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses
- + großzügige Lagerfläche
- + Elektrosmog-geschirmte Kabel im gesamten Haus

**CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Suhl Goldlauter, einem charmanten Stadtteil im Herzen des Thüringer Waldes. Die Lage besticht durch eine einmalige Kombination aus idyllischer Natur und guter Anbindung. Eingebettet in eine malerische Umgebung, bietet Goldlauter eine hohe Lebensqualität und eine ruhige Atmosphäre – ideal für Naturliebhaber und Menschen, die Erholung im Grünen suchen. Goldlauter ist nur etwa 10 Minuten von der Suhler Innenstadt entfernt, wo Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants finden. Die Autobahn A73 ist schnell zu erreichen und ermöglicht eine direkte Verbindung in Richtung Erfurt und Nürnberg. Die nahe gelegene Bundesstraße B247 bietet außerdem eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und das Stadtzentrum von Suhl. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut: Busse verkehren regelmäßig und bringen Sie zuverlässig in die Innenstadt von Suhl und zu weiteren zentralen Punkten der Region. Für Pendler, die eine ruhige Wohnlage suchen und dennoch schnell im Stadtzentrum oder auf der Autobahn sein möchten, bietet die Lage in Suhl Goldlauter ideale Bedingungen. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten aus, wie etwa Wanderwege, Wintersportmöglichkeiten und Naturerlebnisse im nahegelegenen Biosphärenreservat Vessertal. So vereint die Lage in Suhl Goldlauter ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an urbane und berufliche Ziele in der Region.



**CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 69.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODICE OGGETTO: 24124408 - 98528 Suhl / Goldlauter

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)