

## Charmantes Zweifamilienhaus in Schmalkalden mit Garten, und Ausbaupotenzial zum Verkauf



98574 Schmalkalden

### Details

ImmoNr	CK-427-HH
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	220.000,00 €

#### Provision

Die Käufercourtage beträgt 3,57 % inkl. MwSt. auf den vereinbarten Kaufpreis.

Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Etagenzahl	2
Anzahl Zimmer	6	Stellplätze	1 Carport 2 Freiplätze 2 Garagen
Anzahl Schlafzimmer	4		
Anzahl Badezimmer	2		
Grundstücksgröße	ca. 815 m <sup>2</sup>	Terrasse	Ja
Baujahr	1932	Verfügbar ab (Text)	nach Absprache
Befeuerung	Gas	Vermietet	Ja
Heizungsart	Etagenheizung		

## Beschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus wurde um 1930 in solider, massiver Bauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Die beiden Wohneinheiten verteilen sich großzügig auf je drei geräumige Zimmer, ein helles Tageslichtbad und eine große Küche mit angrenzender Speise- bzw. Abstellkammer. Die gegenwärtig vermietete Wohneinheit im Erdgeschoss wurde 2017 vollständig saniert und befindet sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Die Wohnung im Obergeschoss hingegen befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet viel Raum für kreative Gestaltung und individuelle Wünsche. Zusätzlich bietet der Dachboden des Hauses eine Ausbaureserve, die bei Bedarf weiteren Wohnraum schaffen könnte. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet somit reichlich Abstellmöglichkeiten sowie Platz für eine Waschküche oder Hobbyräume. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 815 m<sup>2</sup> und bietet neben einem Carport auch ein Nebengelass mit zwei Garagen bzw. einer Werkstatt – ideal für Handwerker oder als zusätzlicher Stauraum. Eine überdachte Sitzcke im Außenbereich lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Dieses solide Haus ist sowohl für Eigennutzer, die den Charme eines älteren Gebäudes zu schätzen wissen, als auch für Anleger geeignet, die eine sichere Investition in einer gefragten Lage suchen.

## Lage

Auf der Sonnenseite des Thüringer Waldes gelegen, befindet sich das liebevoll restaurierte Fachwerkstädtchen Schmalkalden mit einer Einwohnerzahl von ca. 20.405 Menschen. Die Landschaft der Stadt ist mit viel Grün, schönen Parklandschaften und Wiesen, Feldern und tiefen Wäldern geschmückt und hervorragend für Spazierliebhaber geeignet. Schmalkalden bietet außerdem für seine Anwohner zahlreiche Kindergärten, staatliche Schulen darunter die „Hochschule Schmalkalden“ und Spielplätze. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in ausreichender Zahl ansässig. Kultur- und Sportvereine sowie viel Kunst und Kultur, Museen, Ausstellungen und Kleinkunst sorgen dafür, dass es in der Freizeit nicht langweilig wird. Ein Krankenhaus und zahlreiche ortsansässige Ärzte sorgen für eine optimale gesundheitliche Betreuung. Zu dem verfügt Schmalkalden über ein sehr gut ausgebautes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.





Straßenansicht



Zufahrt



Rückansicht



Rückansicht



Garten



Carport





Hauseingang



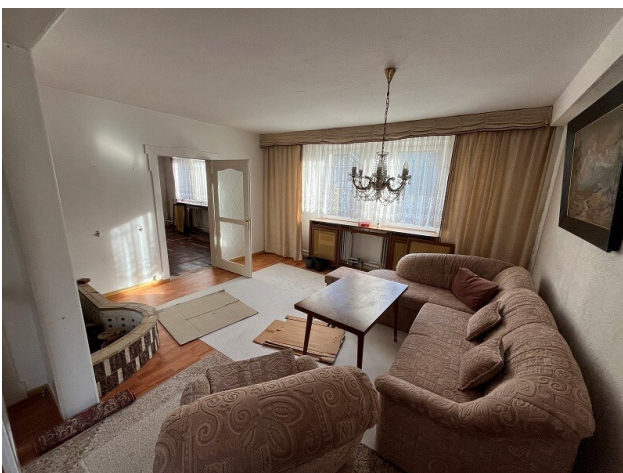
Treppenhaus



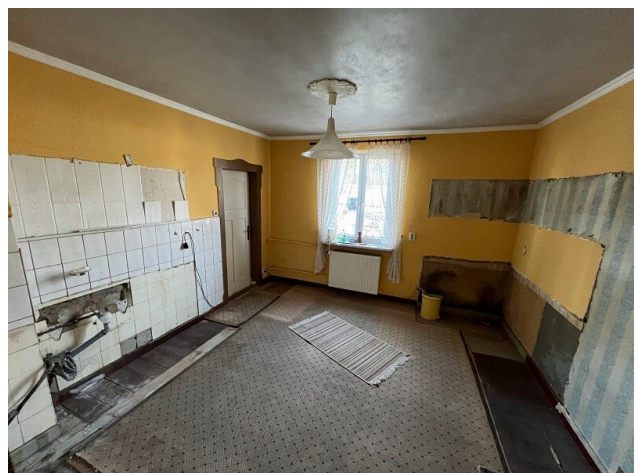
Flur OG



Zimmer OG



Wohnzimmer OG



Küche OG





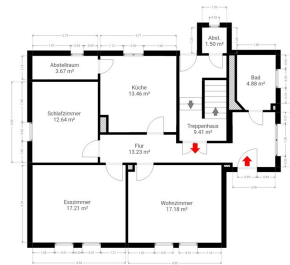
Wohnzimmer OG



Dachboden



Dachboden



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss