

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Entwicklungspotential



99880 Waltershausen

Details

ImmoNr	CK-523-HH
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	149.000,00 €

Provision

Die Käufercourtage beträgt 3,57 % inkl. MwSt. auf den vereinbarten Kaufpreis. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Wohnfläche	ca. 92 m ²	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Zimmer	3,5	Etagenzahl	2
Anzahl Schlafzimmer	2,5	Stellplätze	2 Freiplätze
Anzahl Badezimmer	1		1 Garage
Grundstücksgröße	ca. 980 m ²	Verfügbar ab (Text)	sofort
Befeuerung	Gas		

Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und richtet sich insbesondere an Käufer, die ihre eigenen Wohnideen und Vorstellungen verwirklichen möchten. Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dadurch ein hohes Maß an individueller Gestaltungsfreiheit. Besonders hervorzuheben ist, dass bereits eine durchdachte Neuplanung der Etagen konzipiert wurde, die das Potenzial des Hauses optimal ausschöpft.

Die Wohnfläche von rund 92 m² verteilt sich auf 3,5 Zimmer und erstreckt sich über zwei Etagen. Aktuell präsentiert sich das Haus mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, einer angrenzenden Küche mit kurzen Wegen sowie einem Badezimmer auf dieser Ebene. Die obere Etage verfügt derzeit über 2,5 Zimmer, die flexibel nutzbar sind und Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte bieten.

Das Haus ist teilweise unterkellert und stellt zusätzliche Abstell- oder Nutzflächen zur Verfügung. Ein Nebenglass auf dem Grundstück erweitert das Angebot an Gestaltungsmöglichkeiten – ideal beispielsweise für Hobby, Werkstatt oder Lagerzwecke. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und sorgt für komfortables Parken.

Das großzügige Grundstück mit ca. 980 m² bietet viel Platz zur Entfaltung und lädt zur individuellen Gartengestaltung ein. Die ruhige Lage unterstreicht den hohen Wohn- und Erholungswert dieser Immobilie.

Insgesamt handelt es sich um ein Objekt mit viel Charme und Entwicklungspotenzial – ideal für handwerklich Begabte oder visionäre Käufer, die auf Basis einer bereits vorhandenen Neuplanung ein modernes Zuhause nach eigenen Vorstellungen realisieren möchten.

Ausstattung

Im Zuge einer Neuplanung ist vorgesehen, das Obergeschoss als zentralen Wohnbereich zu gestalten: Hier entsteht ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin als Herzstück des Hauses, das künftig ein behagliches und kommunikatives Zentrum für das Familienleben bildet. Ergänzend ist ein Balkon im Obergeschoss geplant, der den Wohnraum nach außen erweitert und zusätzliche Aufenthaltsqualität schafft.

Das Erdgeschoss wird in der neuen Raumaufteilung als privater Rückzugsbereich konzipiert. Vorgesehen sind ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer – beispielsweise als Kinder-,

Arbeits- oder Gästezimmer – sowie ein Gästebad und ein komfortables Masterbad. Diese Planung ermöglicht ein modernes Wohnkonzept mit klarer Trennung von Wohn- und Ruhebereichen.

Lage

Waltershausen ist eine gewachsene Kleinstadt im Landkreis Gotha und liegt landschaftlich attraktiv am Übergang vom Thüringer Becken zum Thüringer Wald.

Die Stadt vereint eine gut ausgebaute Infrastruktur mit der unmittelbaren Nähe zu Natur- und Erholungsgebieten und gilt als familienfreundlicher Wohnstandort mit kurzen Wegen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn A4 sind Gotha, Erfurt und Eisenach schnell erreichbar. Der Bahnhof Waltershausen sowie mehrere Buslinien gewährleisten zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Innerhalb der Stadt sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Fachgeschäfte sowie medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken vorhanden.

Für Familien bietet Waltershausen Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote. Restaurants, Cafés und kleinere gastronomische Betriebe sorgen für eine gute Nahversorgung.

Darüber hinaus liegt der Thüringer Wald mit vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten nur wenige Minuten entfernt und ergänzt das städtische Angebot um einen hohen Erholungswert.

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.



Blick von Zufahrt



Flur



Wohnzimmer



Bad



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Dachboden



Garage und Nebengelass



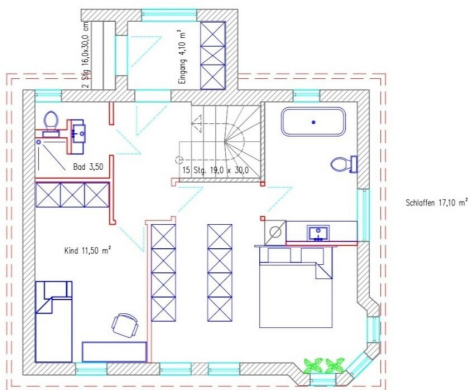
Rückseite_



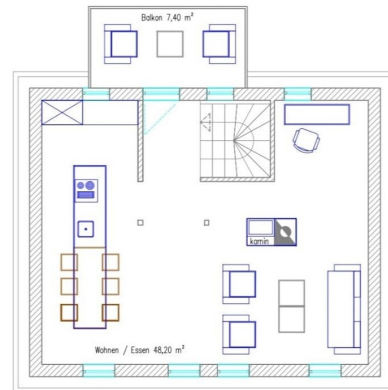
Garten



Garten



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss