

# Exposé

## Einfamilienhaus in Grammetal OT Hayn

### Freihstehendes Einfamilienhaus mit seperater Einliegerwohnung/Büro Erfurt/Weimar



Objekt-Nr. OM-380713

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **575.000 €**

99428 Grammetal OT Hayn  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	534,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	164,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beschreibung: Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 mit einer Wohnfläche von 124 m<sup>2</sup> und ein Nebengebäude mit einer Wohnfläche von 40m<sup>2</sup> und ca. 30m<sup>2</sup> Abstellfläche. Das Haupthaus streckt sich über zwei Etagen, ist sehr offen und modern gestaltet. Es bietet insgesamt vier Zimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen Hausanschlussraum. Küche und Wohnbereich nehmen das Erdgeschoss ein und sind durch eine elegante Glasschiebetür getrennt. Dadurch ist es sehr hell und wohnlich. Im Winter bietet der im Jahr 2001 eingebaute Kamin eine gemütliche Atmosphäre und stellt neben der modernen Gasheizung (Neu 2017) eine zusätzliche Heizquelle dar. Küche, Flur und Badezimmer sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, in allen Wohnbereichen sorgt ein edler Dielenboden aus sibirischer Lärche für ein angenehmes Wohngefühl. Im Obergeschoss befindet sich ein großes Galeriezimmer, welches vielseitig genutzt werden kann, zum Beispiel als zusätzlicher Wohnbereich, Büro oder Hobbyraum. Angrenzend liegen ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zu einer großen Terrasse und einer Rasenfläche, die zum Entspannen und Genießen im Freien einladen. Zusätzlich gibt es ein Nebengebäude, das 2004 erbaut wurde und als Einliegerwohnung/Büro genutzt werden kann. Die Wohnung im Obergeschoss des Nebengebäudes umfasst 40 m<sup>2</sup> und bietet einen großzügigen und offenen Wohnraum, der bis in die Dachspitze reicht. Eine moderne Einbauküche und ein Badezimmer mit Dusche machen diese Wohnung ideal für Gäste oder als Mietobjekt/Büro. Eine Schlafmöglichkeit befindet sich in der Dachspitze und ist über eine Leiter erreichbar. Im Erdgeschoss des Nebengebäudes befinden sich eine Garage, drei weitere Räume, die ebenfalls als Wohn- oder Büroflächen genutzt werden können, und ein kleines Bad mit Waschmaschinenanschluss. Die Nutzfläche beträgt somit insgesamt ca. 195m<sup>2</sup>.

Besonderheiten der Immobilie: Das gesamte Grundstück umfasst 534 m<sup>2</sup> und ist wunderschön angelegt. Der alte Baumbestand schafft viele idyllische Sitzecken, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Besonders erwähnenswert sind noch die zwei großen im Jahr 2020 angelegten Sitzbereiche mit Hochbeet, sowie der Carport mit Stellplätzen für zwei Autos.

## Ausstattung

Grundstücksgröße 534 m<sup>2</sup>

- Haupthaus: besteht aus 4 Zimmer plus Küche, Bad sowie Gäste WC
- Heizungsart ist Gas
- Fußbodenheizung in Küche, Flur und Bad
- Zusätzlicher Kamin im Wohnzimmer welcher ca. 2000 eingebaut wurde
- Im unteren sowie oberen Wohnbereich ist der Fußboden aus Dielen sibirischer Lärche
- Wohnzimmer mit Zugang zu großer Terrasse welche nicht von außen einsehbar ist
- Große Glasschiebetür trennt Wohnzimmer von restlichen Räumen
- Küche, Bad und Flur gefliest
- Gepflegte Einbauküche
- Obere Etage großes Galeriezimmer mit angrenzendem Schlafzimmer sowie einem Kinder-/Arbeitszimmer und Bad mit Badewanne und Dusche
- Wunderschönes Grundstück mit tollem Baumbestand und schöne Sitzecken
- Nebenhaus: Einliegerwohnung mit großem Wohnraum bis in die Dachspitze
- Schlafmöglichkeit über eine Leiter unterm Dach in Dachspitze

- Badezimmer mit Dusche
- Moderne Einbauküche
- Heizen über Gastherme
- Überdachte Sitzmöglichkeit

Energieausweis-Verbrauchsausweis vorhanden (Klasse C Stand Nov. 2025)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Hayn gehört zur Gemeinde Grammetal und liegt idyllisch in unmittelbarer Nähe der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt. Die ruhige und naturnahe Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität, ideal für Familien und Menschen, die Entspannung im Grünen suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Erfurt ist nur etwa 15 Minuten mit dem Auto entfernt. Die Anbindung an die A4 und A71 sorgt für kurze Wege. So kann auch das nahegelegene Weimar in etwa 15 Minuten erreicht werden. Hayn bietet somit eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und Stadtnähe – ideal für alle, die die Vorzüge des ruhigen Wohnens in einer reizvollen, gut angebundenen Lage schätzen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,42 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Haupthaus

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Terrasse / Garten



Terrasse / Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse / Garten



Terrasse / Garten

# Exposé - Galerie



Büro / Galerie



Kinderzimmer / Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Innenhof



Nebenhaus mit Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Nebenhaus Küche



Nebenhaus Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Nebenhaus Wohnbereich



Garten

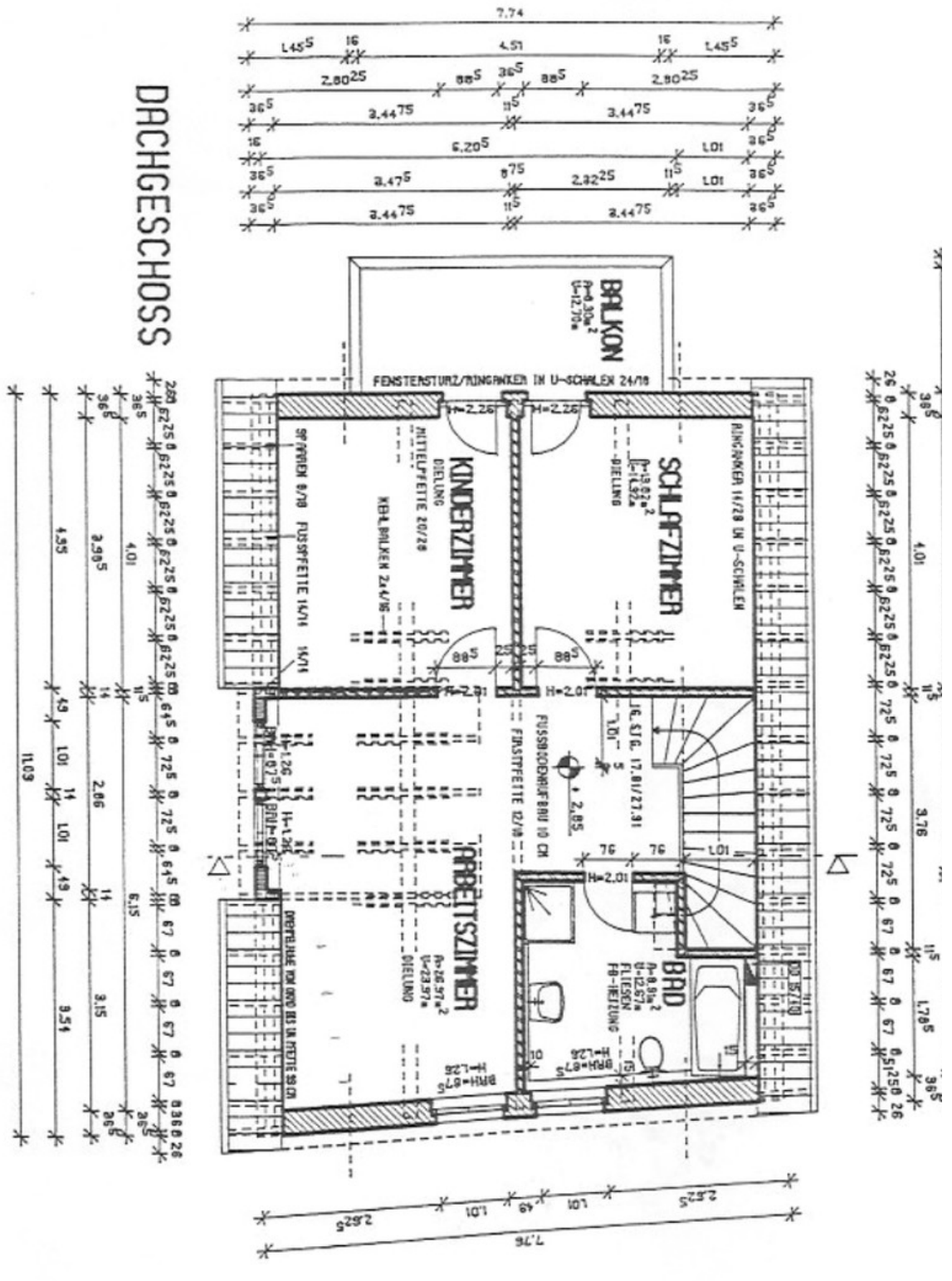
# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

