

# Exposé

## Einfamilienhaus in Saalfeld

**besonderes Objekt im Grünen und doch zentrumsnah**



Objekt-Nr. OM-439657

### Einfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Torsten Köhler

Kircherstraße 51A  
07318 Saalfeld  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	2.400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	339,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein maklerfrei angebotenes Objekt. Das Gebäude welches im Jahr 2000 monolithisch gebaut wurde, ist über 3 Etagen ausgebaut. Im Wohnbereich befindet sich zentral ein Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Küche. Ebenso befinden sich im Erdgeschoss das Elternschlafzimmer mit Bad und Gäste-WC. Von Küche und Stube gelangt man durch den Wintergarten ebenerdig in den Garten. Der Wintergarten ist über große Schiebetüren in eine Terrasse zu verwandeln. Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer mit einem Bad. Diese Etage eignet sich auch als Einliegerwohnung. Alle Medien für eine separate Küche liegen an. Der Spitzboden ist ausgebaut und dient als Speicher. Im Kellergeschoss befindet sich die Doppelgarage, 1 großer und 2 kleine Räume welche unterschiedlich genutzt werden können. Hier stehen ca. 53qm Nutzfläche zur Verfügung. Am Gebäude wurden regelmäßige Modernisierungen durchgeführt. Die Zufahrt erfolgt exklusiv über eine etwa 40m lange geteerte Anliegerstraße zum Objekt. Auf dieser Zufahrt überfährt man eine massive Betonbrücke über einen kleinen Bach. Am nördlichen Ende wird das Grundstück durch den Bach begrenzt, dessen Ufer mit Wasserbausteinen gestaltet ist. Am südlichen und südöstlichen Ende wird das Grundstück durch einen ca. 85m langen Zaun aus Cortenblech und Gabionen begrenzt an welchen ein zusätzliches Parkdeck für 2 PKW mit Gartenzugang angeschlossen ist. Die gesamte Liegenschaft wurde innerhalb der letzten 15 Jahre durch Zukauf weiterer Flurstücke in 3 Bauetappen neu gestaltet. Hierfür wurde der Hangbereich aufwendig mit schlesischen Sandsteinblöcken in trockener Bauweise per Schwerkraftmauer abgefangen, wodurch nutzbare Terrassen angelegt wurden. In den Hang wurde ein Weinkeller integriert. Als weiteres Gebäude wurde 2025 eine massiv gemauerte Outdoorküche errichtet. Dieser Raum ist 34qm groß, verfügt über einen holzbefeuerten Pizzaofen und eine Küchenzeile. Mittig im Grundstück liegt eine ca. 500m<sup>2</sup> große Rasenfläche an der ein 2m breiter Wartungsweg mit wassergebundener Wegedecke anschließt. An die Wiese grenzt ein gesandeter Platz, auf dem ein Gartenhaus aus 90mm Blockbohlen steht. In diesem befindet sich eine Sauna mit Holzofen und Ruheraum. Auf dem Vorplatz zur Saune steht ein Hottub zum entspannen und relaxen bereit. Es gibt weitere Rasenflächen von ca. 250m<sup>2</sup> Größe, welche über einen Rasenroboter gepflegt werden. Unterhalb der Sandsteinmauer wurde ein ca. 200m<sup>2</sup> großer Nutzgarten angelegt, der durch Sandsteinblöcke und Würfelsteine unterteilt wurde. Dieser kann leicht in eine andere Nutzfläche umgestaltet werden. An den Nutzgarten schließt sich eine kleine Wiese mit 2 Apfelbäumen an. Für den Garten stehen 3 Zisternen mit insgesamt 10.000Liter Wasserspeicher zur Verfügung. Im weiteren gehören zum Objekt ein gemauertes Gewächshaus, ein 24m<sup>3</sup> Brennholzspeicher, ein überdachter Müllsammelplatz und ein 1,5 geschossiges Nebengebäude mit weiteren 40qm Nutzfläche, welches als Speicher und Werkstatt genutzt wird und ebenso über einen Kartoffelkeller verfügt. Der Großteil des Grundstückes ist Bauland. Ein weiteres Einfamilienhaus ist problemlos zu integrieren.

## Ausstattung

Das Außengelände wurde in den letzten 15 Jahren grundlegend ergänzt und neu strukturiert. Im Objekt selbst wurden regelmäßige Modernisierungen durchgeführt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Saalfelder Stadtzentrum ist keine 15 Gehminuten entfernt. Das Objekt befindet sich am Stadtrand in perfekter Lage zwischen Stadtnähe und begrünter Lage. Die nächste Einkaufsmöglichkeit, Bäcker, Kindergarten, Grundschule, Krankenhaus, Apotheke und Ärztehaus befinden sich alle im Umkreis von weniger als 1.000m. Nur 2,5km sind es bis zum Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach. 15km bis zum Naherholungsgebiet Talsperre Hohenwarte / Saalthal. Autobahnanschlüsse befinden sich über ausgebauter Zubringer zur A71 (Suhl), A4 (Erfurt, Weimar, Jena), A9 und A73 (Coburg) in 40-50km Reichweite gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht 2



private Zufahrt

# Exposé - Galerie



Zur Garage



Dachansicht

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



zur Küche

# Exposé - Galerie



Bad 1 (EG)



Bad 1 (EG)

# Exposé - Galerie



Bad 1 (EG)



Gästebad (EG)



Bad 2 (OG)

# Exposé - Galerie



Bad 2 (OG)



Bad 2 (OG)

# Exposé - Galerie



Dachboden (Speicher)



Outdoorküche

# Exposé - Galerie



Outdoorküche



Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna



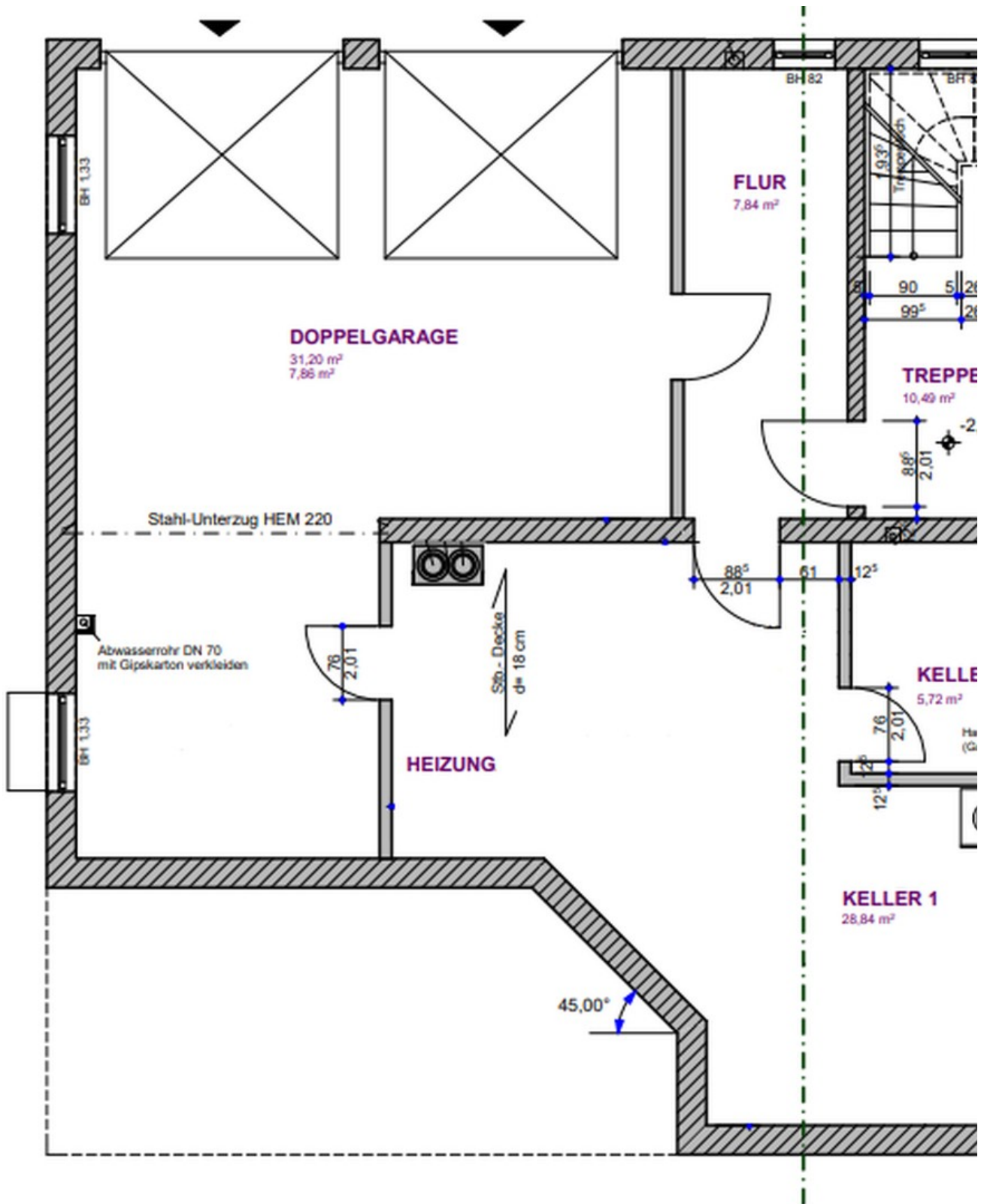
Sauna

# Exposé - Galerie



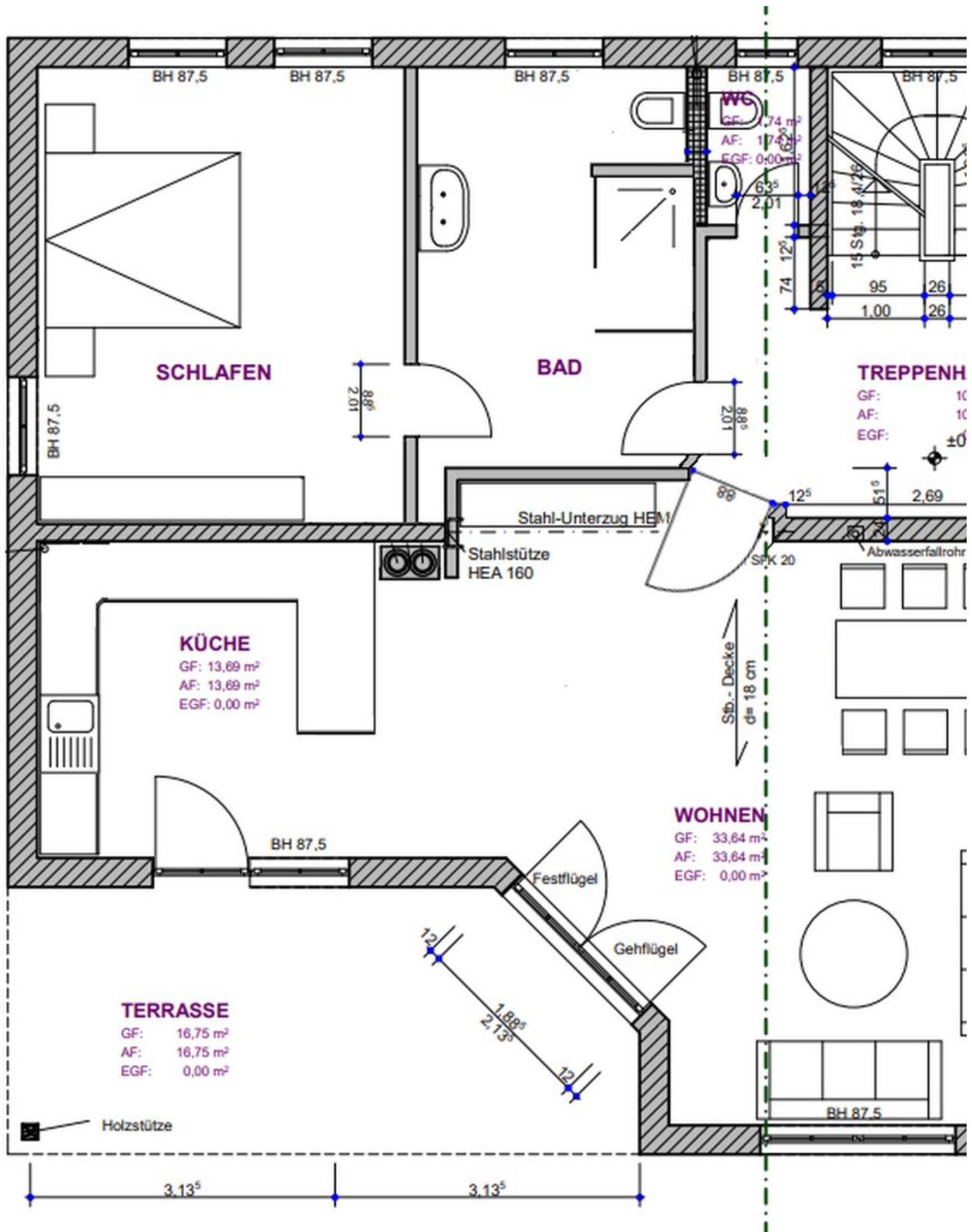
Weinkeller

# Exposé - Grundrisse



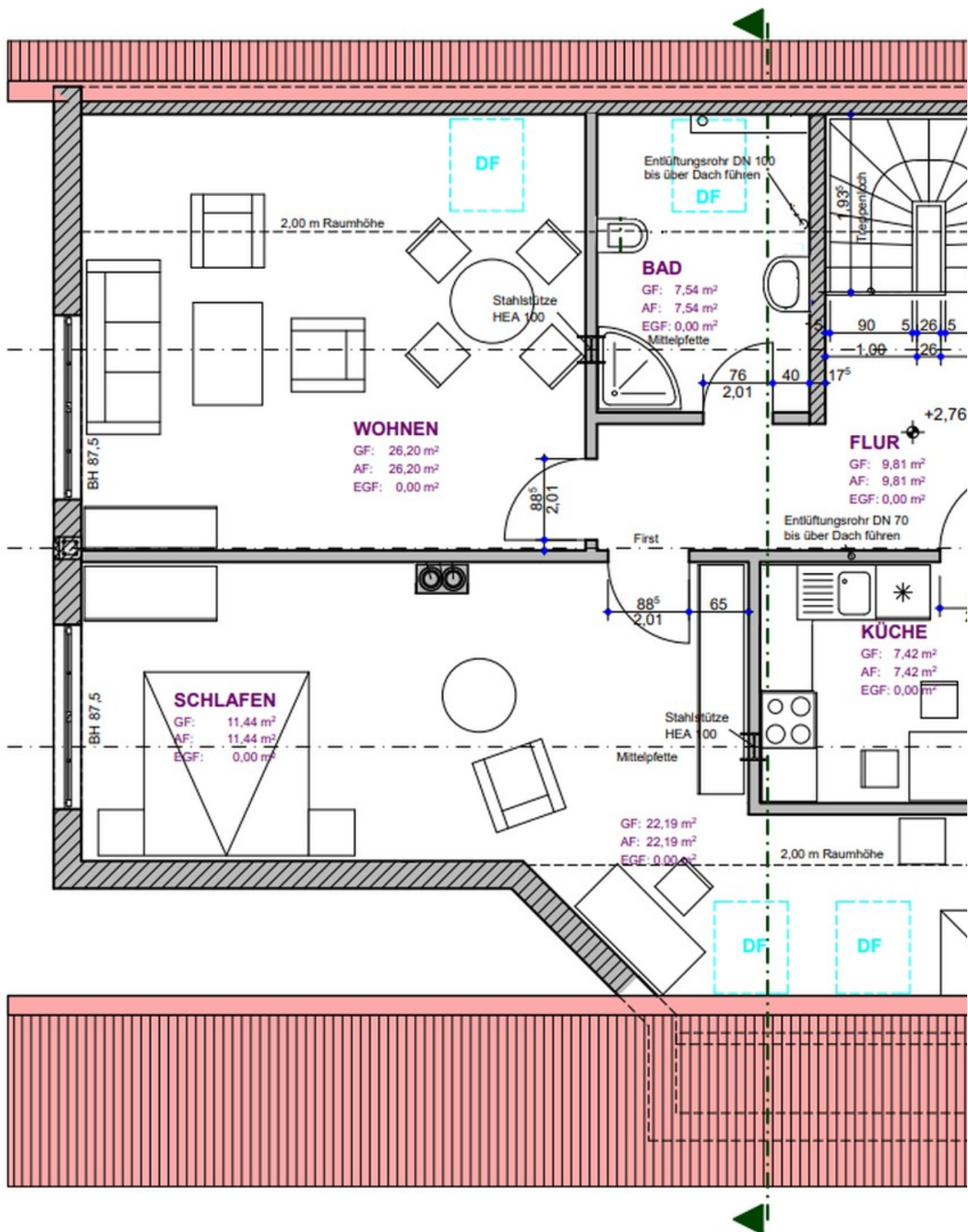
KG

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



OG