

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Heldburg

### Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-446470**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **435.000 €**

98663 Heldburg  
Thüringen  
Deutschland

|                   |                         |              |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1997                    | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.200,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 8,00                    | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 260,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 2                 |
| Nutzfläche        | 90,00 m <sup>2</sup>    | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Öl                      | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Exposé / Immobilienbeschreibung\*\***

Zum Verkauf steht ein großzügiges 1-2 Familienhaus in ruhiger Hanglage von Heldburg (98663) mit traumhaftem Fernblick und unverbaubarer Aussicht. Das gepflegte Anwesen überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein über 1.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück direkt am Waldrand.

Die im Jahr 1996 erbaute Immobilie bietet ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich rund 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Durch die durchdachte Raumaufteilung eignet sich das Haus ideal als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Besonders hervorzuheben ist die herrliche Hanglage mit weitem Blick ins Grüne sowie die direkte Nähe zum Waldrand – ein perfekter Ort für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die Doppelgarage ist direkt vom Haus aus begehbar und sorgt für hohen Komfort im Alltag. Zusätzlich bietet das Dach über der Garage einen großzügigen Raum, der sich hervorragend für Feiern, Hobby oder gesellige Abende nutzen lässt.

Weitere Highlights der Immobilie:

- \* ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* Grundstück über 1.000 m<sup>2</sup>
- \* unverbaubare Hanglage mit Fernblick
- \* direkt am Waldrand gelegen
- \* Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- \* Spitzboden als Gästezimmer nutzbar
- \* zusätzlicher Veranstaltungs-/Hobbyraum über der Garage
- \* Ölheizung
- \* Baujahr 1996
- \* Photovoltaikanlage aus 2010 mit ca. 7.500 kWh Jahresertrag

Die vorhandene Solaranlage trägt nicht nur zur nachhaltigen Energiegewinnung bei, sondern bietet auch attraktive Einsparpotenziale.

Diese besondere Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, Naturverbundenheit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage. Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder alle, die viel Platz und eine außergewöhnliche Aussicht schätzen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Solaranlage

# Exposé - Galerie

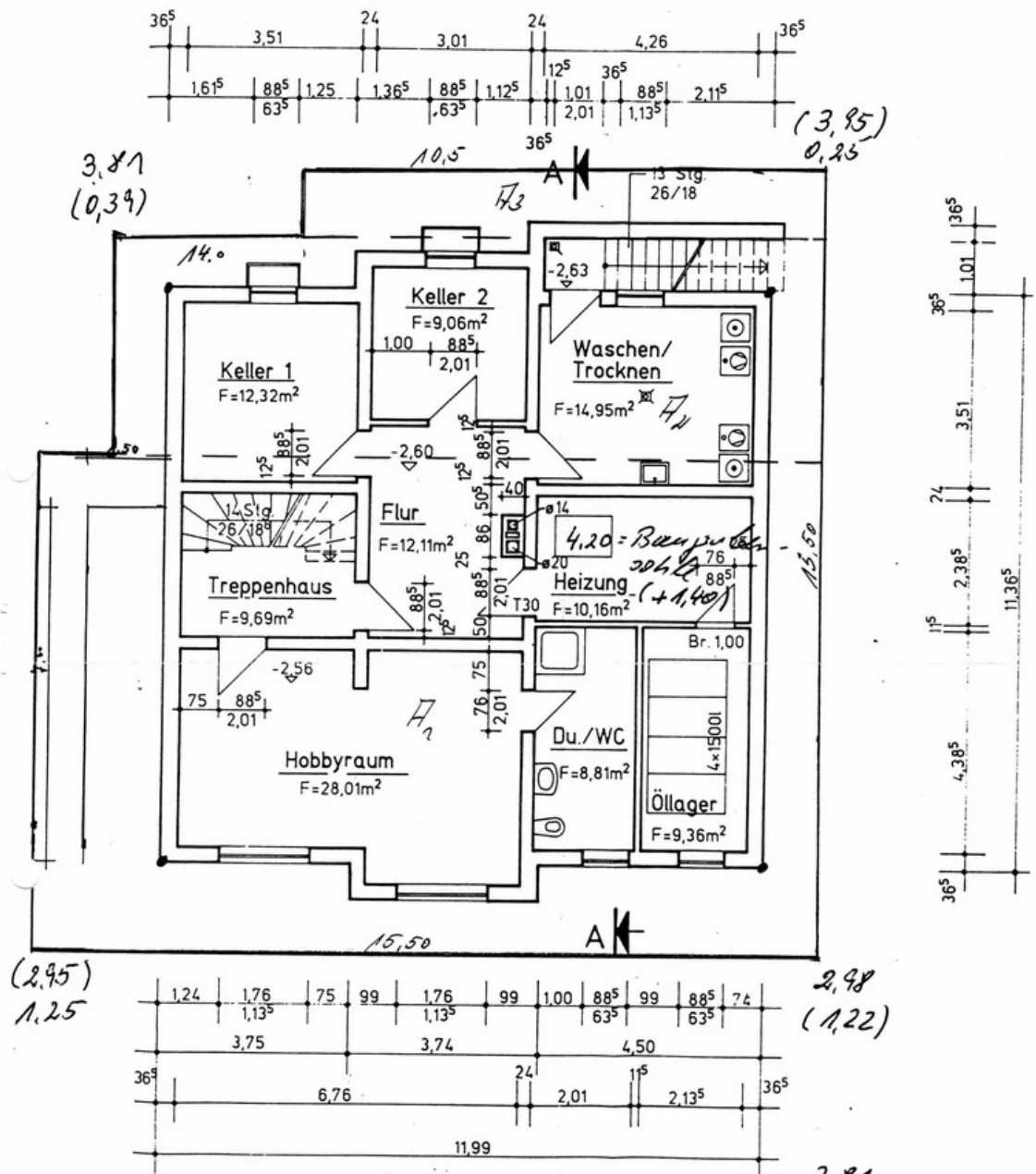


Terrasse



# Exposé - Grundrisse

Anlage 1



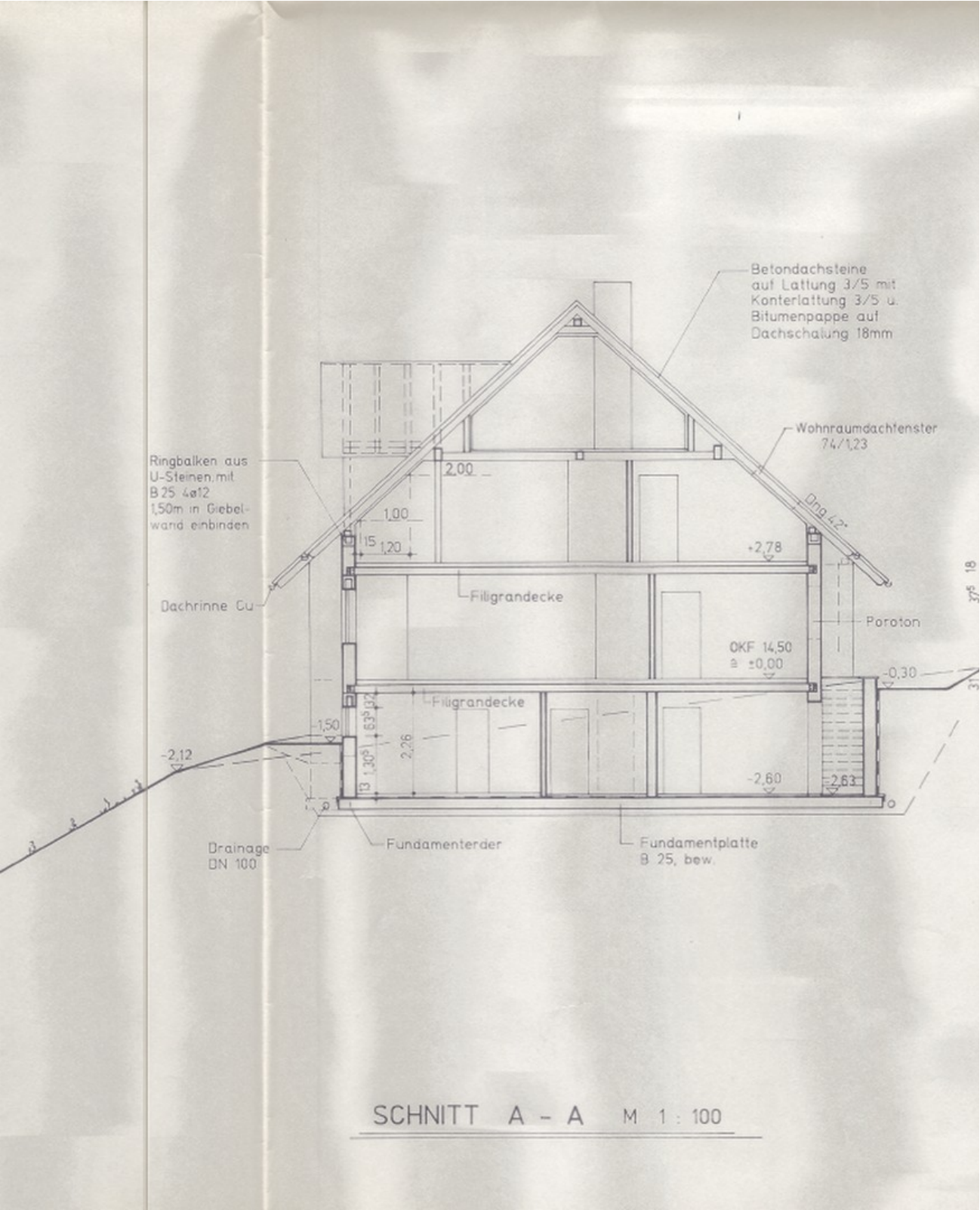
± 0 = 5.60  
 Sdr. d. deckel

KELLERGESCHOSS M 1 : 100

3,81  
 3,95  
 1,22  
 1,25  
 -----  
 10,23 : 1,4  
 mit H. Höhe = 2,55m

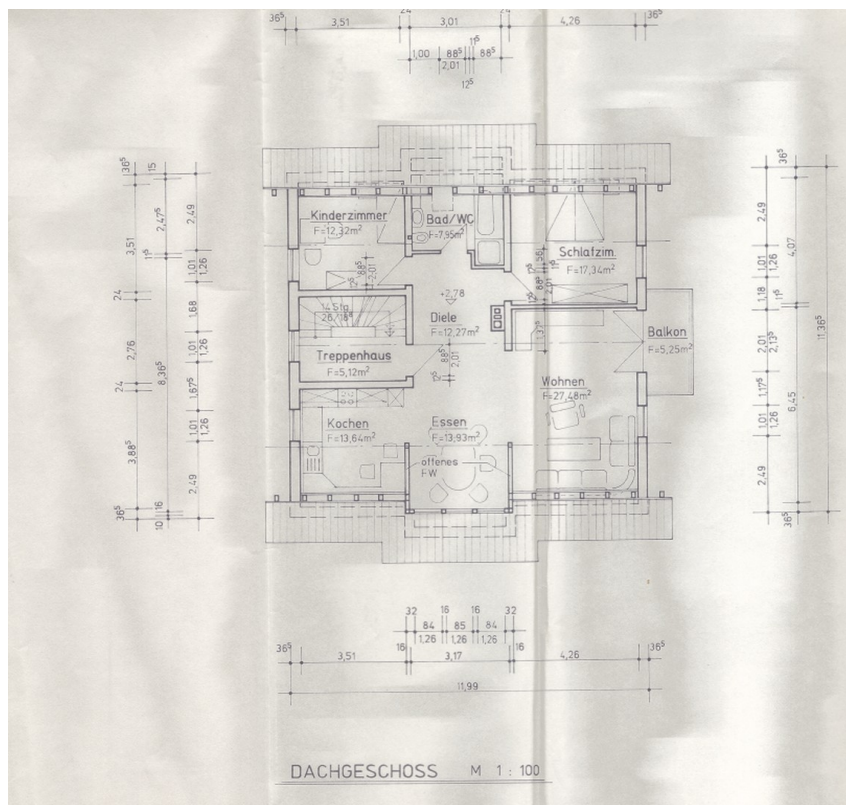
Keller

# Exposé - Grundrisse



Schnitt

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss