

EXPOSİ½

Moderne Eleganz- groß½z½ßiges Einfamilienhaus m
hochwertiger Ausstattung

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 98587 Steinbach-Hallenberg/ Viernau

Baujahr: 2018

Zimmerzahl: 6

Wohnfl½che (ca.): 206,64 m½

Nutzfl½che (ca.): 30 m½

Grundst½cksfl½che (ca.): 641 m½

Kaufpreis pro m½: 2.898,76 €

Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
€ 599.000,-

Schelkmann Immobilien

Andreasstra½e 7 ½ 99084 Erfurt ½ Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02

Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 ½ info@schelkmann.de ½ schelkmann.life

- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	98587 Steinbach-Hallenberg/ Viernau
Baujahr	2018
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	206,64 m ²
Nutzfläche (ca.)	30 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	641 m ²
Kaufpreis	599.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.898,76 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	4.00
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	6,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-01-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2018
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Solar, Luft-Wasser-Wärmepumpe
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich
Provision für Käufer	3,00% inkl. 19 % MwSt

> Einfamilienhaus

> Steinbach-Hallenberg/ Viernau

> 6 Zimmer

> 206,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 125

Objektbeschreibung:

Sind Sie auf der Suche nach einem großzügig geschnittenen und modern ausgestatteten Einfamilienhaus in perfekter Lage? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie!

Das erst 2018 errichtete Gebäude bietet Ihnen den perfekten Wohnkomfort dank einer offenen Raumstruktur mit großen Fenstern und Terrassenfronten. Hochwertige Verarbeitung bestimmte sowohl den Außen- als auch den Innenausbau bis hin zu exklusiven Einbauschränken in den Badezimmern und einer phantastischen Einbauküche (Neff-Einbaugeräte), die auf amerikanische Hauptküche im großen Wohnbereich und kleinere Beiküche im Nebenraum aufgeteilt ist.

Das Gebäude ist teilunterkellert & bietet dadurch neben zusätzlicher Wohnfläche auch eine imposante Doppelgarage mit weiteren überdachten Stellplätzen im Eingangsbereich.

Ihr neues Zuhause überzeugt ebenfalls durch modernste Technik im Haus. Dank Smart Home können Sie die Elektronik Ihres Hauses auch bequem von unterwegs steuern zB. raumweise Temperaturregung, Rollläden, Lichtregulierung usw.

Interessant ist natürlich auch die perfekte Energieeffizienz (KfW 55) des Massivhauses und die damit verbundenen sehr geringen Bewirtschaftungskosten. Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Strom. Ihre Wärmepumpe dient als Zentralheizung- im Haus ist natürlich durchgehend Fußbodenheizung verlegt. Die Photovoltaikanlage versorgt Sie direkt mit Warmwasser. Ein 5 kWh Batteriespeicher wurde gerade neu installiert und sorgt für zusätzliche Unabhängigkeit Ihres Energiebedarfes. Für kuschelige Zusatzwärme und Geborgenheit sorgt der klassische Kamin in Ihrem Wohnzimmer.

Das Gebäude wird für einen Kaufpreis von 599.000,00 EUR angeboten. Im Kaufpreis inklusive ist natürlich die hochwertige Einbauküche.

Eine Nachweisprovision von 3,00 % (inkl. 19 % MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

Das Erdgeschoss dieses Hauses wird der Lebensmittelpunkt Ihrer Familie!

Das große Wohn- und Esszimmer mit anschließender amerikanischer Küche bietet auf insgesamt über 50 m² Wohnfläche viel Platz zum Leben und Wohlfühlen und wird perfekt von Ihrer über 70 m² großen Sonnenterrasse mit traumhaften Ausblick über den Ort ergänzt. Große Terrassenfenster bieten einen phantastischen Blick und lassen die Sonne in Ihr Zuhause. Der elegante Kamin sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit. Der Wohnbereich geht perfekt in Ihre offene Tageslichtküche mit stilvoller Einbauküche über. Eine Beiküche im Nebenraum ermöglicht auch

opulente Essen und Feiern und bietet dank weiterer Kücheinebauten zusätzlichen Stauraum für Ihre Lieblingsservices. Ein kleines, ebenfalls hochwertiges Duschbad und ein Arbeitszimmer runden das Erdgeschoss ab.

Über eine stilvolle Holzterrasse mit moderner Glasbrüstung gelangen Sie ins obere Geschoss. Hier lädt eine helle Galerie zum Verweilen ein. Zwei gemütliche kleinere Schlafzimmer blicken über das Tal und sind ideal als Kinderzimmer geeignet. Dem großen Schlafzimmer schließt sich ein kleines Ankleidezimmer an. Das edle Tageslichtbad überzeugt mit hochwertiger Ausstattung: Badewanne, ebenerdiger Dusche, integriertem Licht und in der Wand eingebaute Einbauschränke. Die Wohnfläche sind mit einem dekorativen Fliesenboden in Holzoptik ausgelegt. In den Schlafzimmern sorgt Fluschteppich für Wohlbehagen. Die Fenster sind natürlich mit elektrischen Rollläden versehen.

Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum & ist über eine Klappterrasse zu erreichen. Im Kellergeschoss befindet sich neben dem Hauswirtschaftsraum, ein weiteres Zimmer sowie ein Gäste-WC. Die geräumige Doppelgarage bietet Platz für zwei Autos und im rückwärtigen Bereich für eine kleine Werkstatt. Sie können Ihr Haus natürlich auch durch das Kellergeschoss betreten. Zusätzlich, durch die Terrasse überdachte, Stellplätze sind ebenfalls vorhanden & rechterhand ist Platz für das Holzlager.

Lagebeschreibung:

Am Südweshang des Thüringer Waldes im Haseltal liegt die Stadt Steinbach Hallenberg mit ihren über 9000 Einwohnern- hier im fränkischen Süden Thüringens spricht man Hennebergisch und pflegt liebgewordene Traditionen.

Ihre Lage, nur 4km vom Rennsteig entfernt, macht Steinbach-Hallenberg zu einem idealen Wohnort für Naturfreunde und Sportbegeisterte. Im Winter kann man hier Ski-fahren und im Sommer Wander- oder Radtouren durch den Wald unternehmen. Zudem gibt es Sportplätze, ein Freibad und einen Waldspielplatz.

Das Wahrzeichen der Stadt ist die Hallenburg, eine gepflegte Burgruine, die auf dem Arnsberg thront. Wer den Aufstieg wagt, wird mit einem unvergleichlichen Blick über die Stadt belohnt.

Das Stadtbild ist geprägt von liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern des 18. und 19. Jahrhunderts. Besonders prächtig ist das um 1900 erbaute Rathaus, welches sich im Zentrum der Stadt befindet.

In Steinbach-Hallenberg finden Sie alles was Sie zum Leben brauchen - Supermärkte, Schuh- und Modegeschäfte, Tankstellen sowie Apotheken befinden sich im und um das Zentrum der Stadt.

Auch gastronomisch hat die Stadt einiges zu bieten, vom Café über Thüringer Traditionsküche bis hin zu orientalischen Spezialitäten ist für jeden Geschmack etwas dabei.

> Einfamilienhaus

> 206,64 m² Wohnfläche

> Steinbach-Hallenberg/ Viernau

> Objektnummer: 125

> 6 Zimmer

Natürlich stehen auch Kindertagesstätten und Schulen zur Verfügung und es gibt zahlreiche Freizeitangebote der Vereine und der Kirche für kleine und große Kinder.

Der Stadtteil Viernau wurde erst 2019 in die Stadt eingegliedert. Traditionell im Tal liegt der Ortskern mit hübschen Fachwerkhäusern und Häusern mit Schieferbeschlag. Östlich des Stadtkerns oberhalb des Bahnhofs entstand ein junges und sehr beliebtes Baugebiet, das einen perfekten Blick über den Ort ermöglicht, bis hin zu den bewaldeten Bergen vis-à-vis.

Der Viernauer Gagenkarneval mit seinem Festumzug begeistert jedes Jahr zahlreiche Besucher von nah und fern.

Sonstiges:

Sie planen gerade einen Neubau oder eine Haussanierung und wünschen sich eine genauso hochwertige Ausfertigung von Fassadenarbeiten und Dachgestaltung? Dann ist der Dachdecker Meisterbetrieb Tautenhain genau der richtige Ansprechpartner für Sie (dieses freistehende Einfamilienhaus ist ein Referenzobjekt der Traditionsfirma)!

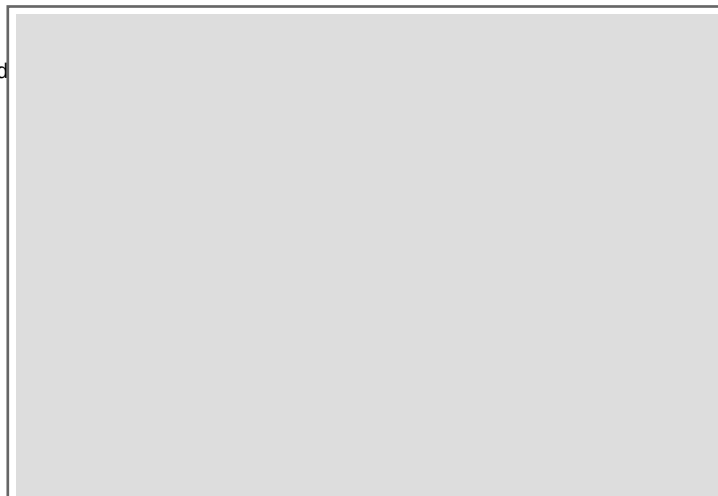
<https://www.dachdecker-tautenhain.de/>

Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen Informationen. Das Maklerbüro Schelkmann Immobilien haftet bei unrichtigen Angaben nur im Falle grober Fahrlässigkeit oder bei Vorsatz.

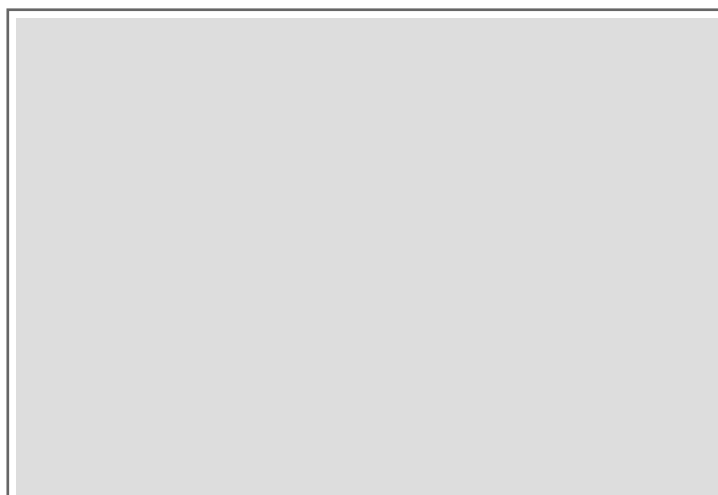
Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhänge oder sonstige graphische Darstellungen aus diesem Exposé für gewerbliche Zwecke oder in ungebührlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Website www.schelkmann.de.

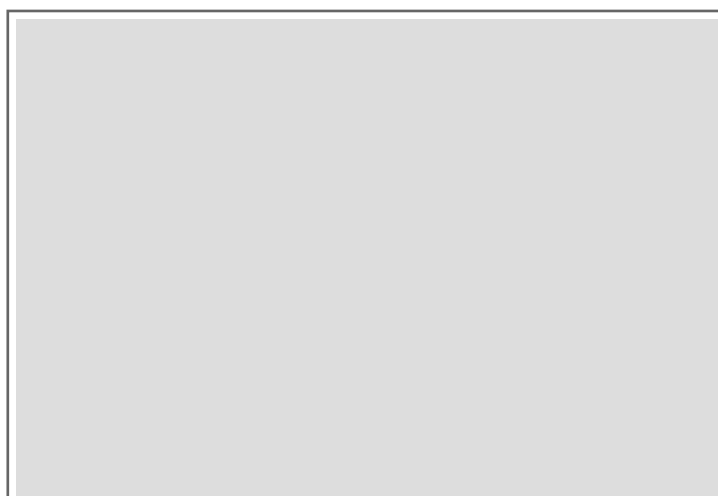
Objektbilder:



Traumhaus mit Traumblick



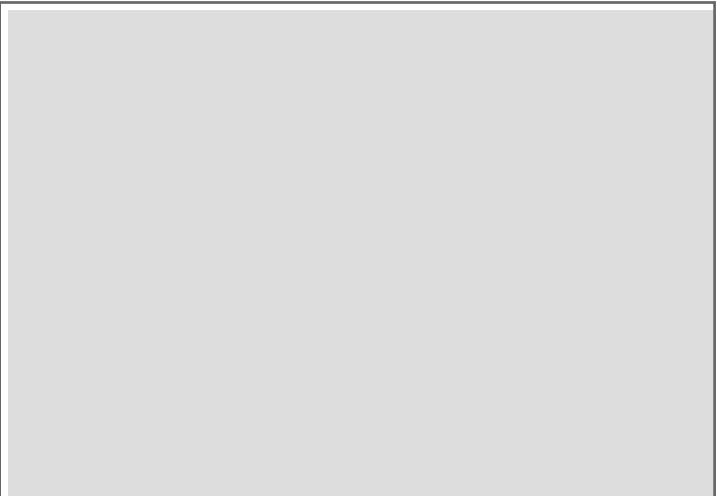
Wohn- und Esszimmer mit Ausblick



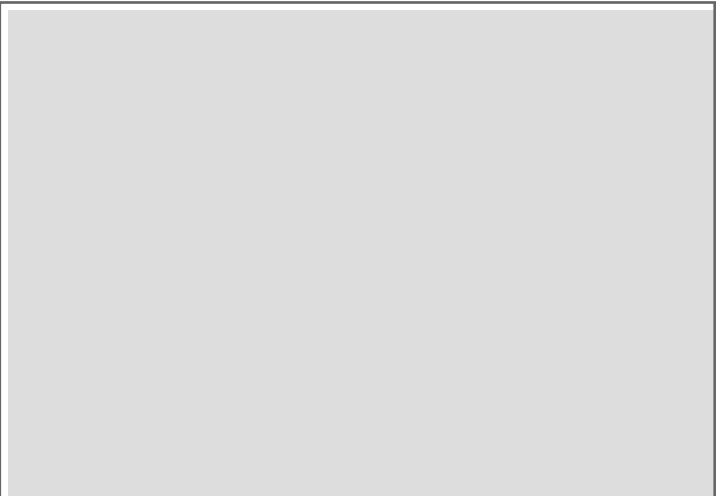
Gartenansicht des Hauses

Eckdaten

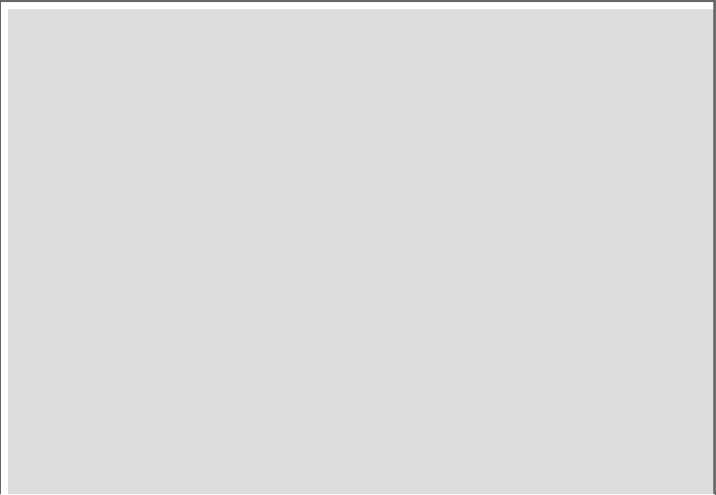
- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer



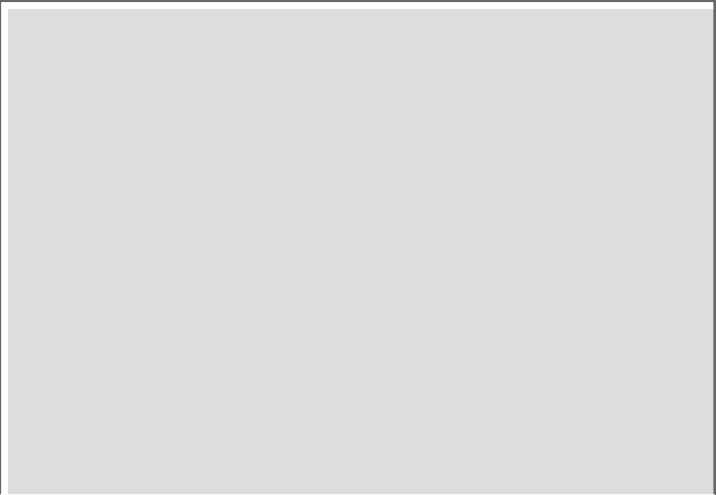
EFH zum Kauf



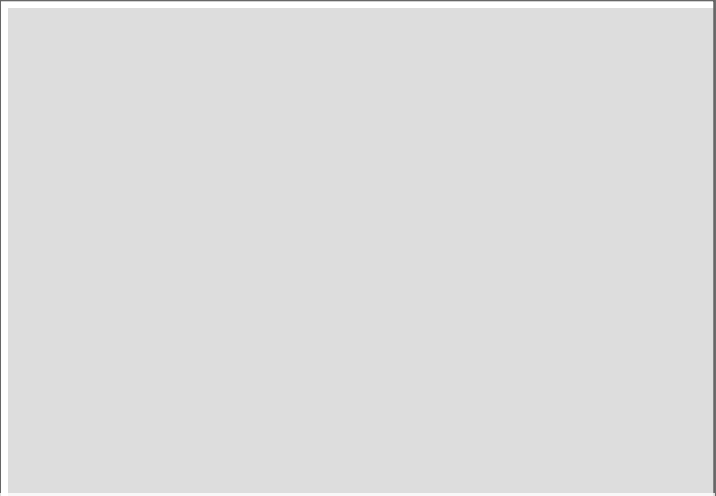
Busch-Jaeger Smart Home Touch Pad



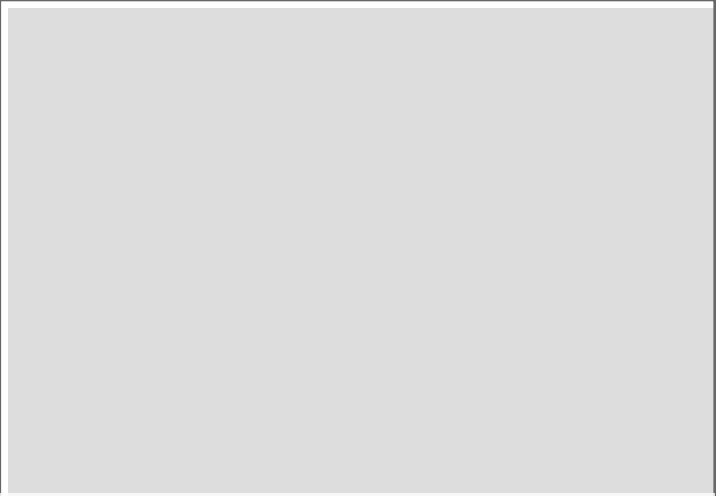
Drohnenansicht EFH Viernau



Ihr neues Wohnzimmer



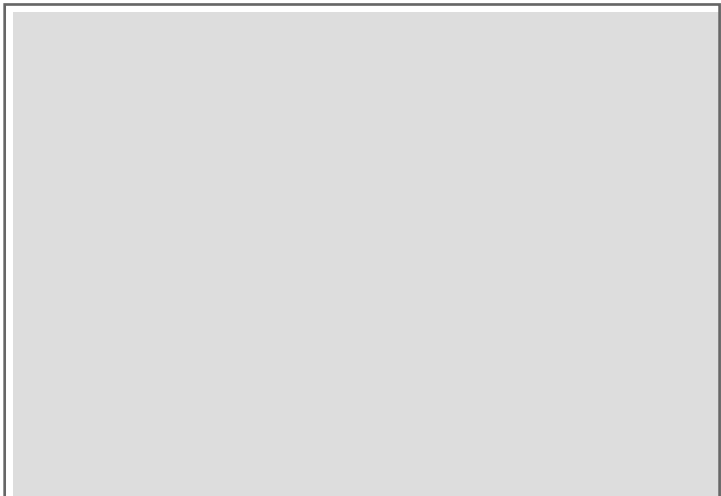
Drohnenansicht Rückseite des Hauses



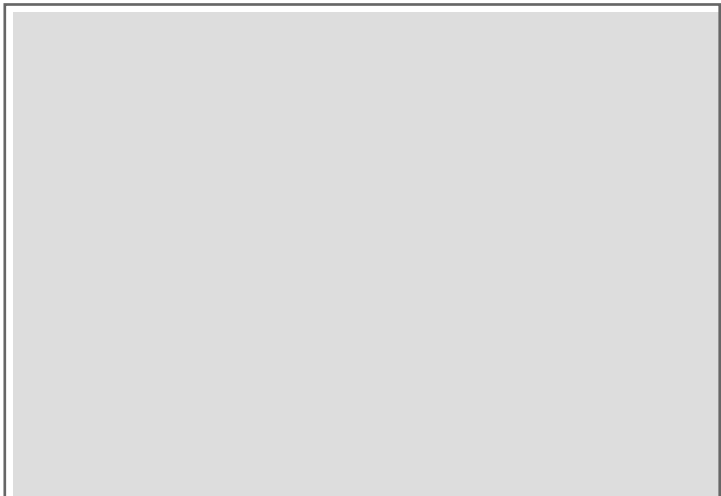
Blick zum Essbereich des Wohnzimmers

Eckdaten

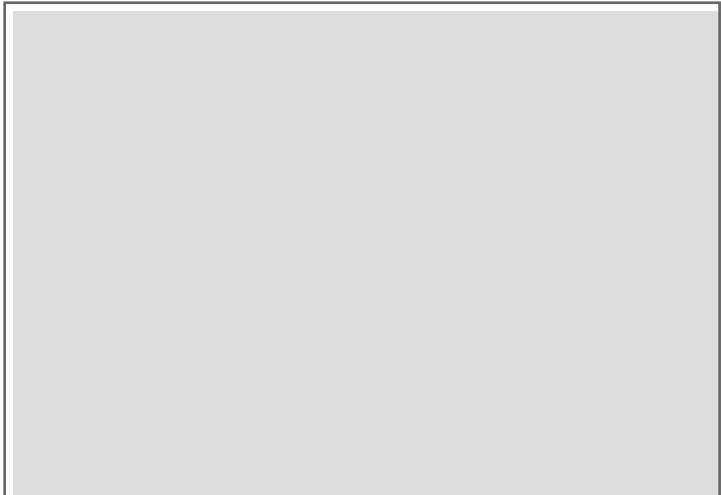
- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer



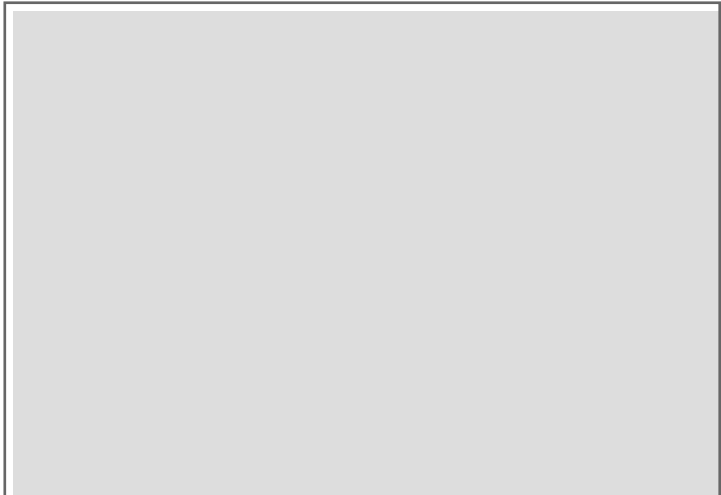
Blick von Terrasse ins Wohnzimmer



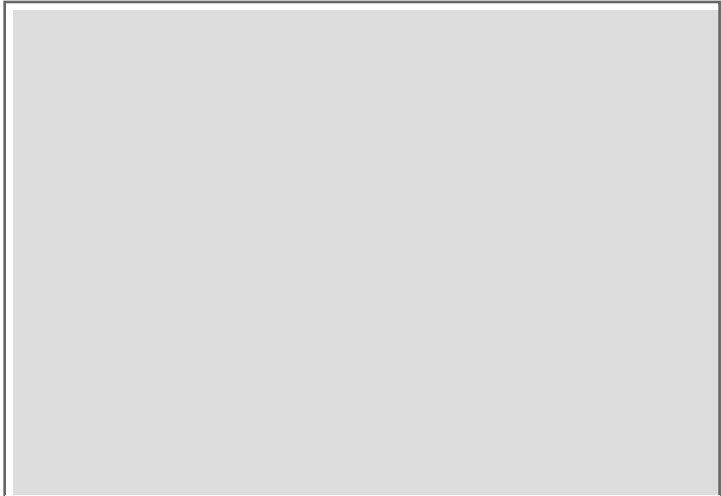
Perfekt eingepasster Kamin im Wohnzimmer



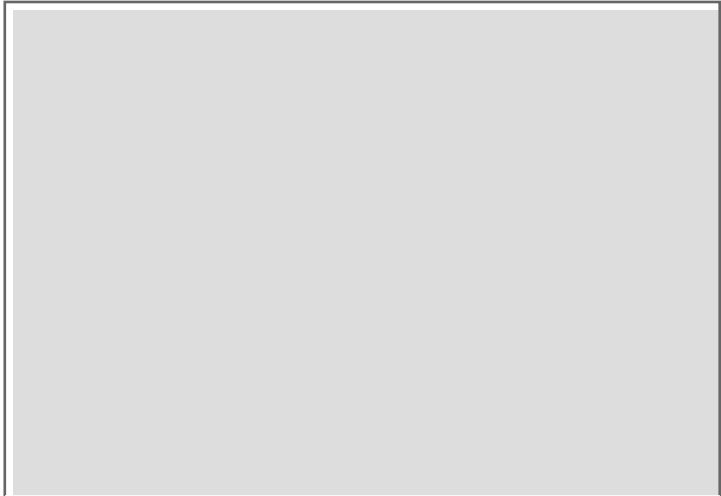
Großer Kamin im Wohnzimmer



Ihr neues Zuhause



Stilvolles und modernes Wohnen



Harmonische Formen und Strukturen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer

Perfekte Einheit von Küche und Essbereich

Amerikanische Küche mit Tresen

Leben auf der Sonnenseite

Moderne Einbauküche für Gourmets

Blick vom Wohnbereich in ihre Küche

Amerikanische Küche mit Ausblick

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer

Neff Einbaugeräte in ihrer Traumküche

Terrassentüren mit Fliegengitter und elektr. Rollläden

Traumhafte Einbauküche

Große Sonnenterrasse am Wohnzimmer

Be Küche ebenfalls mit hochwertiger EBK

Blick von Terrasse in den Lärchenweg

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer

Terrasse mit Traumblick

Garten am Haus

Garagenfenster werden fertiggestellt

Eingangstür im Erdgeschoss

Große Terrassentüren im Wohnzimmer

Eingangsbereich im EG mit Holztreppe

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer

Stilvoller Eingangsbereich

Kleines Fenster neben dem Duschbad

Stille im ganzen Haus- Arbeitszimmer EG

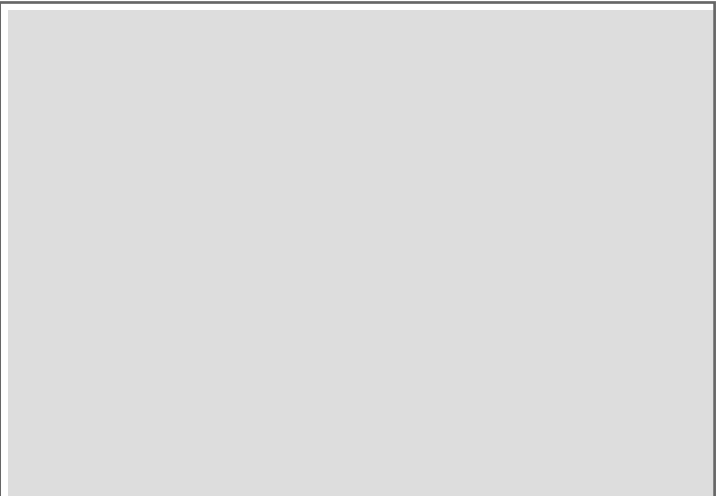
Duschbad im EG

Arbeitszimmer im EG

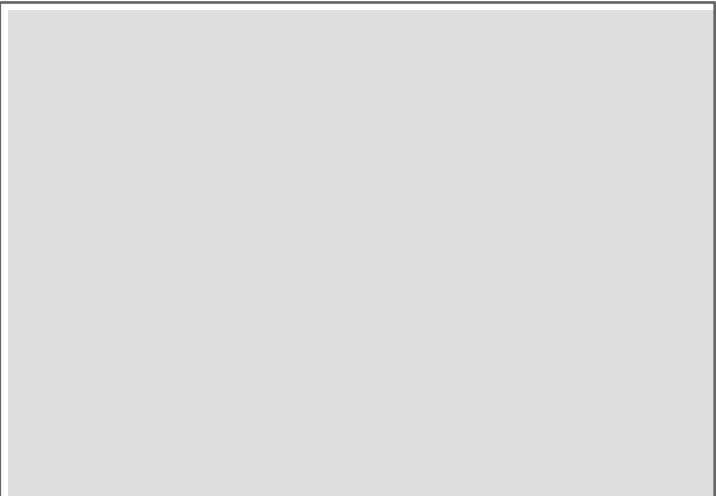
Lichdurchflutete Galerie im OG

Eckdaten

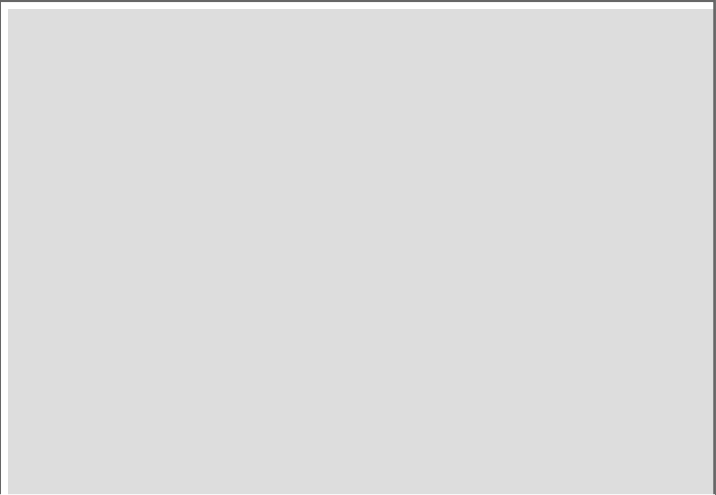
- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer



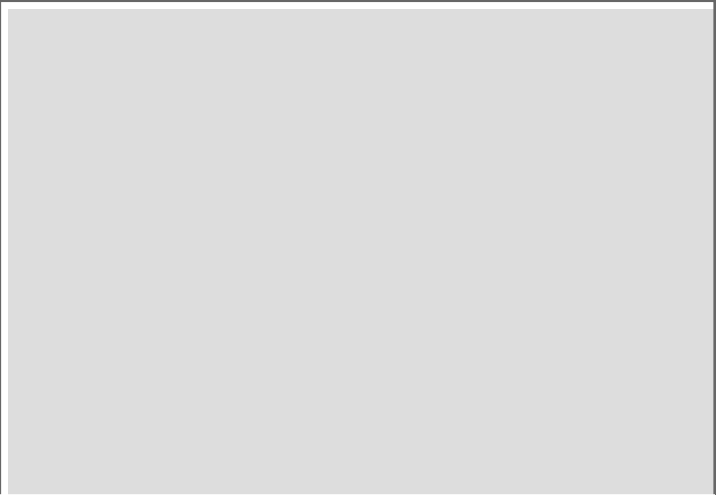
Ambiente-Beleuchtung mit Farbwahl



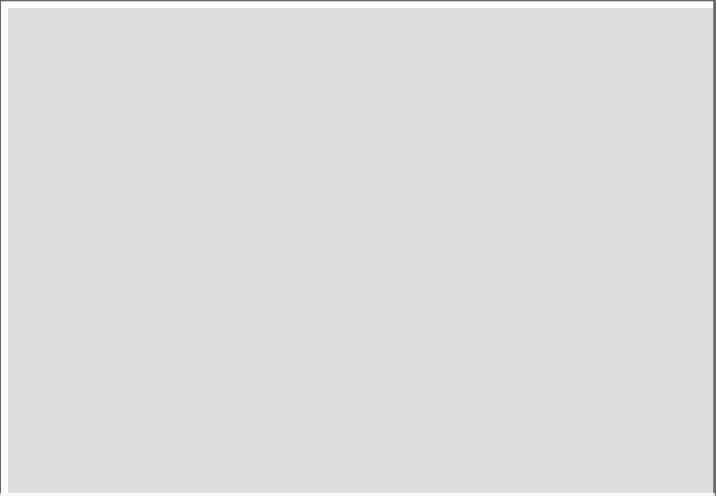
Flur mit Galerie im OG



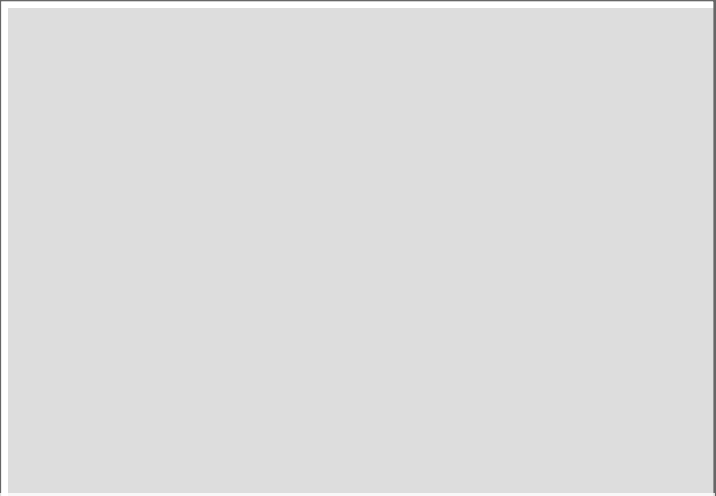
Blick in den oberen Flur



Großes Schlafzimmer



Eleganter Treppenaufgang mit Designerlampe



Groß aber gemütlich - Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer

Blick ins Ankleidezimmer

Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche

Flur im Obergeschoss

Regenschauerdusche mit diskreter Beleuchtung

Tageslichtbad mit Wanne und Einbauschränken

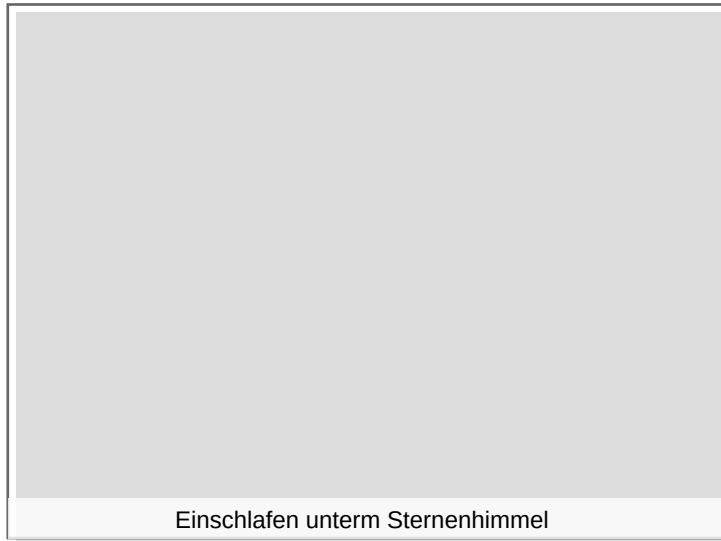
Stil und Eleganz auch im privatesten Raum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer



Perfekt eingepasste Einbauschränke im Bad



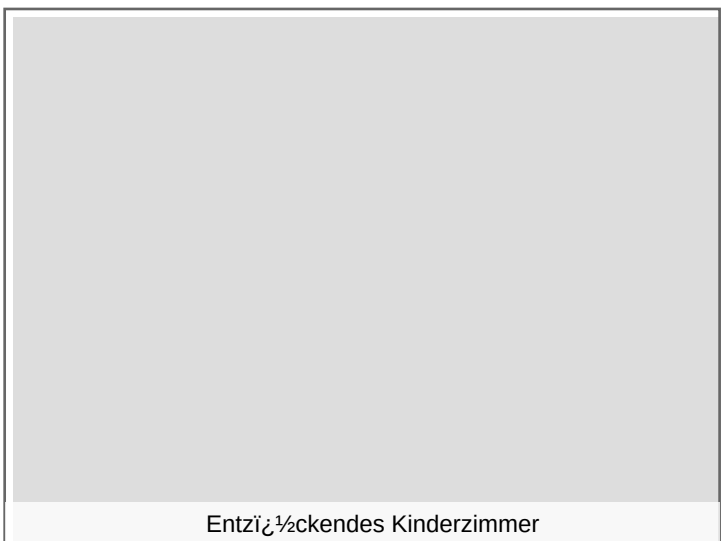
Einschlafen unterm Sternenhimmel



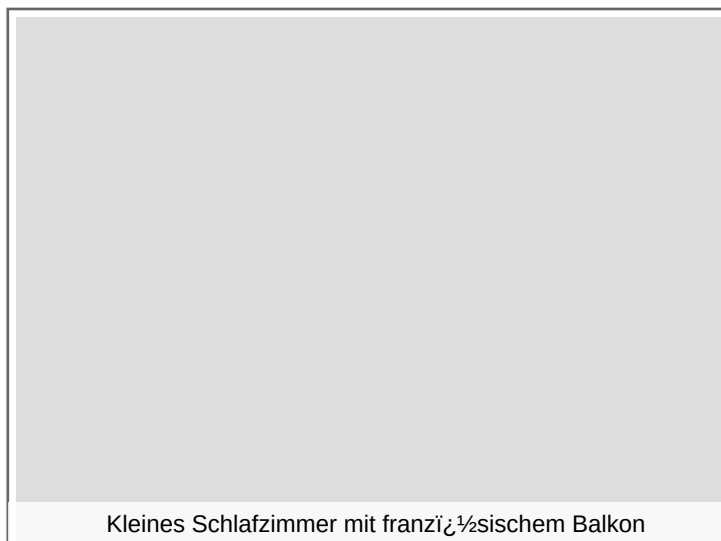
Stilvoll abgestimmtes Badezimmer



Blick aus dem Kinderzimmer



Entzückendes Kinderzimmer



Kleines Schlafzimmer mit französischem Balkon

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer

Blick auf die große Terrasse

Treppe ins Kellergeschoss

Zweite Kinderzimmer

Treppe Keller ins Erdgeschoss

Zweites Kinderzimmer

Gäste- WC im Kellergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer

Gäste - WC im Keller

Große Doppelgarage mit automatischem Tor

Arbeitszimmer im Kellergeschoss

Zusätzliche PKW- Stellflächen vorm Haus

Rückwertige Garage

Großes EFH mit Sonnenterrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 206,64 m² Wohnfläche
- > Steinbach-Hallenberg/ Viernau
- > Objektnummer: 125
- > 6 Zimmer

Garten hinter dem Haus

Drohenansicht Solar

Giebelansicht aus dem Garten

Seiteneingang des Hauses

Stilvolles EFH sucht neue Bewohner

EFH in ruhiger Wohnlage

> 206,64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 125

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

Telefon: 004936124036202

Mobil: 00491714769991

E-Mail: info@schelkmann.de

Schelkmann Immobilien

Andreasstraße 1/2e 7

99084 Erfurt

Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02

Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79

E-Mail: info@schelkmann.de

Internet: schelkmann.life

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Beate Schelkmann

Handelsregistereintrag: nicht vorhanden

Handelsregistereintrag: nicht vorhanden
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 283420598

Erlaubniserteilung nach § 34c der Gewerbeordnung durch:
Stadtverwaltung Erfurt, Bzgramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bzgrmeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Zuständige Aufsichtsbehörde inkl. Adresse:

Stadtverwaltung Erfurt, Bič¹/₂rgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bič¹/₂rgemeister-Wagner-Strač¹/₂e 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen: