

Suhl

# Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Suhl – Ihr Traumhaus im Herzen der Stadt

*CODE DU BIEN: 25124404***BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 873 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25124404                      |
| Surface habitable      | ca. 120 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1969                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 349.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 31.03.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 95.90 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1969                                        |



CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété



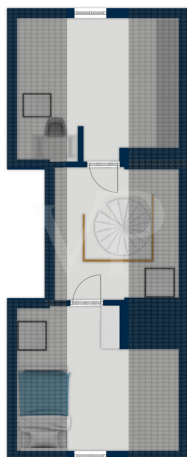
Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété



Profitieren Sie als Erstkäufer von einer Förderung bis maximal 20.000€ für selbstgenutzten Wohnraum in Thüringen. Für weitere Informationen sprechen Sie uns gern an!

**T: 0361 - 60 13 90 90**

Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0361 - 66 38 20 88**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweit VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)





CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 873 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Ursprünglich als Gartenhaus konzipiert und 1991 aufgestockt, wurde die Immobilie stets liebevoll gepflegt und kontinuierlich modernisiert, sodass sie heute in einem

hervorragenden Zustand erstrahlt. Highlights der Immobilie: Modernisierung und Umbau:

1991 erfolgte die Aufstockung des ursprünglichen Gartenhauses zu einem

Einfamilienhaus. 2008 wurde das Obergeschoss komplett modernisiert, sodass es den

heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. 2019 wurde das komplette Erdgeschoss,

einschließlich der Decken im Wohnzimmer und in der Küche, umfassend modernisiert.

Auch Elektrik und Fußbodenheizung wurden auf den neuesten Stand gebracht, was für

ein äußerst komfortables Wohnen sorgt. Die Gasheizung wurde 2021 komplett erneuert,

sodass auch energetisch keine Wünsche offen bleiben. Wohnfläche und Raumaufteilung:

Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze

Familie. Der ausgebauter Dachboden umfasst zusätzlich zwei Zimmer, die derzeit als

Gästezimmer und Wäszezimmer genutzt werden. Diese bieten vielseitige

Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Homeoffice oder Hobbyräume. Bäder und Ausstattung:

Sowohl das Badezimmer im Erdgeschoss als auch das im Obergeschoss wurden

komplett saniert. Auch das Bad im Obergeschoss verfügt zusätzlich über eine

Fußbodenheizung und sorgt so für angenehme Wärme. Die hochwertig ausgeführten

Sanierungen verleihen dem Haus eine besonders gepflegte Atmosphäre. Fenster und

Isolierung: Die Fenster des Hauses sind 2-fach isolierverglast und sorgen für eine gute

Wärmedämmung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Garten und Außenbereich:

Das Grundstück von 873 m<sup>2</sup> ist wunderschön bepflanzt und bestens gepflegt. Hier

können Sie Ihre Freizeit im Grünen genießen oder den Tag auf der Terrasse ausklingen

lassen. Die 2 Garagenstellplätze bieten Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzliche

Stauraummöglichkeiten. Unterkellerung: Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet

somit zusätzlichen Stauraum. Die Kellerräume sind trocken und gut genutzt.

Zusammenfassung: Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus in Suhl ist ein

wahres Juwel und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem topgepflegten Zuhause

niederzulassen. Die kontinuierlichen Modernisierungen und die hochwertige Ausstattung

garantieren ein komfortables und energieeffizientes Wohnen. Die großzügige

Grundstücksgröße, der liebevoll angelegte Garten sowie die hervorragende Lage

machen dieses Haus zu einer ausgezeichneten Wahl für Familien, die ein modernes und

zugleich ruhiges Zuhause suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und

vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## Détails des commodités

- + Baujahr 1969
- + 1991 Erweiterung Gartenhaus zum Einfamilienhaus inkl. Aufstockung
- + Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksfläche 873 m<sup>2</sup>
- + Außenwände und Dach gedämmt
- + Massivbau
- + Teilweise unterkellert
- + Elektrik 2008 erneuert im OG und 2019 im EG
- + 2019 umfassende Sanierung im EG (inkl. Decken im Wohnzimmer und Küche)
- + 2021 neue Gasheizung
- + 2019 Fußbodenheizung im EG
- + Doppelgarage
- + Bad OG und EG komplett erneuert
- + gute Internetleitung / Glasfaseranschluss in Planung

CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Stadt Suhl, einer malerischen Stadt im Thüringer Wald, die für ihre idyllische Lage und gute Erreichbarkeit bekannt ist. Die genaue Lage des Objekts bietet sowohl eine ruhige und naturnahe Umgebung als auch eine gute Anbindung an städtische Einrichtungen und Verkehrswege. Lage: Das Einfamilienhaus liegt in einem gepflegten Wohngebiet von Suhl, umgeben von grünen Wiesen und Wäldern. Die ruhige Lage sorgt für eine hohe Lebensqualität und ist ideal für Familien, die ein harmonisches Zusammenspiel von Natur und urbaner Infrastruktur suchen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen, Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Gleichzeitig sind Schulen, Kindergärten sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in kurzer Distanz erreichbar, was den täglichen Bedarf bequem deckt. Öffentliche Verkehrsmittel: Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich fast direkt vor der Haustür. Von dort aus gelangt man schnell in das Stadtzentrum von Suhl und zu weiteren Stadtteilen. Der Bahnhof Suhl, der sowohl Regional- als auch Fernverkehr bedient, ist in etwa 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Autobahn: Die Anbindung an die Autobahn A71 ist optimal. Diese führt direkt in Richtung Meiningen und zur A4, wodurch auch größere Städte wie Erfurt, Gotha und Eisenach bequem erreichbar sind. Die Fahrt zur A71-Abfahrt „Suhl-Nord“ dauert nur etwa 10 Minuten. Stadtzentrum: Das Stadtzentrum von Suhl mit seinen Einkaufszentren, Behörden und Freizeitmöglichkeiten ist in etwa 10 Minuten zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Luftverkehr: Der nächste Flughafen befindet sich in Erfurt (Flughafen Erfurt-Weimar), etwa 80 km entfernt, was sowohl nationale als auch internationale Reisen erleichtert. Zusammenfassung: Das Einfamilienhaus in Suhl bietet eine ausgezeichnete Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Verkehrsanbindung. Durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, die schnelle Erreichbarkeit von Autobahnen und das gut ausgebaute Verkehrsnetz ist es sowohl für Pendler als auch für Familien, die die Ruhe und Natur genießen möchten, bestens geeignet.



CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25124404 - 98527 Suhl

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)