

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Waltershausen

**Energieklasse B, ab jetzt preisgesenkt und ohne Provision**



Objekt-Nr. OM-274980

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **300.000 €**

Mobil: 0151 58142799

99880 Waltershausen  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	496,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	151,21 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	68,08 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es besteht keine Sanierungspflicht bis 2045 ! - dem Jahr, ab dem es kein Gas mehr geben soll. Energieklasse B,

Ein massiver Vollkeller mit hoher Raumhöhe.

Die Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen wurde 1997 als Massivbau errichtet. Die Wände und Decken bestehen überwiegend aus Gasbeton mit einem hohen Wärmedämmwert. Zusätzlich wurde noch einen Vollwärmeschutz angebracht. Alle Kunststoffenster sind mit Jalousien und zweifach Isolierverglasung ausgestattet. Auch im Keller.

Das Haus hat seinen eigenen Stromanschluss, Wasseranschluss und Gasanschluss. Jede Etage des Hauses kann getrennt abgerechnet werden.

Jede Etage/Wohnung hat Ihren abrechenbaren Waschmaschinenanschluss im Keller und auch einen eigenen Kellerraum. Man ist mit dem Haus sehr flexibel in der Nutzung.

Durch die Vollunterkellerung mit angenehmer Raumhöhe hat man sehr viel Nutzfläche.

Es existieren 2 Stellplätze und 1 Garagen.

Einfach melden, anschauen und reden.

## Ausstattung

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine Heizungsanlagen von 2019 mit Steuerung über Handy möglich. Es ist eine Vitodens 300-W Gas-Brennwert-Wandgerät von Viessmann verbaut. Eine Austauschpflicht besteht deshalb nicht. Das Haus hat einen geringen Energieverbrauch und erfüllt die Energieklasse B. Ein Energieausweis liegt vor.

Die Fassade wurde incl. Holzbauteile 2018 vom Fachmann gestrichen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lage

Winterstein gehört zu Waltershausen und ist ein kleiner, grüner, ruhiger Ort, mitten im Thüringer Wald. Ein Eldorado für Naturliebhaber. Der Ort liegt dennoch verhältnismäßig günstig. Bis Gotha Zentrum sind es 29 km und bis Eisenach 24 km.

Es gibt eine Bäckerei im kleinen Gewerbegebiet (2,5 km) entfernt, fast vor der Haustür, ca. 7 Minuten mit dem Fahrrad. Ein Einkaufsmarkt (Norma) liegt ca. 4 km entfernt.

Es gibt ein Bahnhaltdepunkt in Sättelstädt dieser liegt 8,4 km entfernt (ca. 11min mit dem Auto). Von dort fahren über 30 Züge am Tag nach Erfurt und zurück, 4.21 Uhr der erste und 22.51 Uhr der letzte. Die Fahrzeit beträgt nach Plan 33 min. Busverbindungen sind die 842 nach Gotha, 840 nach Tabarz/Friedrichroda/Seebach 841 zum Bahnhof Waltershausen (Kernstadt).

Vom Nachbarort Tabarz gibt es mit der Thüringer Waldbahn eine romantische Straßenbahnfahrt bis zum Bahnhof nach Gotha.

Mit dem Auto ist der Flughafen in Erfurt in 35/40 min erreichbar.

Der Zahnarzt wird ihr Grundstücksnachbar und es gibt auch einen allg. Mediziner im Ort. Mehrere weitere Ärzte sind im Nachbarort Tabarz ansässig. Bis zum Krankenhaus sind es 12 min Autofahrt.

Schulen sind: Grundschule Schwarzhausen/ Emsetal, Grundschule Hörselgau, staatliche Regelschule Tabarz, staatliche Regelschule Waltershausen, Gymnasium Friedrichroda und die Salzmann Schule in Waltershausen, für besonders sprachbegabte Schüler.

Es gibt sehr vielen Freizeitmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten im nahen Umfeld.

Burgruine Winterstein, Märchenwiese Tabarz, Trusetaler Wasserfall, Felsentheater und Burg Bad Liebenstein, Schlosspark Altenstein mit Park, Altensteiner Höhle, Luisenthaler Wasserfall, Falknerei am Rennsteig, Backofenlöcher, Marienglashöhle, Schloss Reinhardtbrunn, Bergbühne Fischbach, Tierpark Bad Liebenstein, Miniaturpark und vieles mehr.

In diesem Umfeld wachsen ihre Kinder auf. Ein Traum vieler Eltern.

Für die Freizeit, die Sommerrodelbahn mit weiteren Attraktionen, das Schwimmbad Winterstein ist direkt gegenüber, ein Spaßbad gibt es nebenan in Tabarz, Skihang mit Lift am Inselsberg, sehr viele Gaststätten und Waldgaststätten, wie zum Beispiel die Köhlerhütte mit Köhlerfest, welche fußläufig erreichbar ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



li Blick auf das Haus

# Exposé - Galerie



li Blick auf das Haus



Blick von der Straße

# Exposé - Galerie



li Stube Zugang Terrasse



li Bad unten

# Exposé - Galerie



li Küche oben



li Flur oben

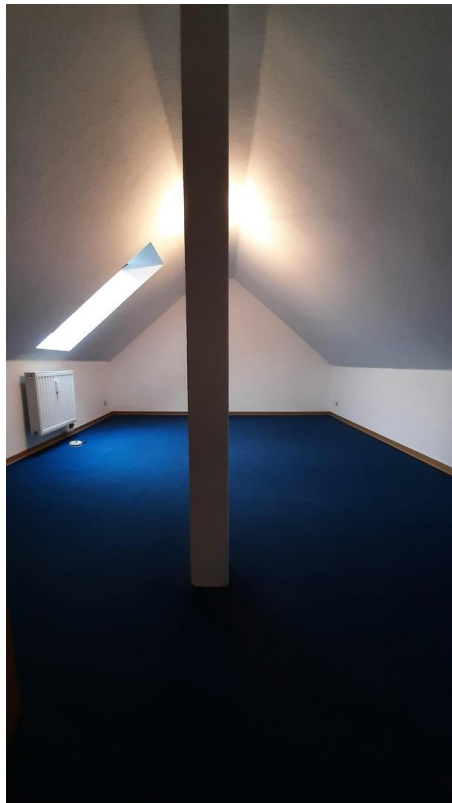


li Bad oben

# Exposé - Galerie



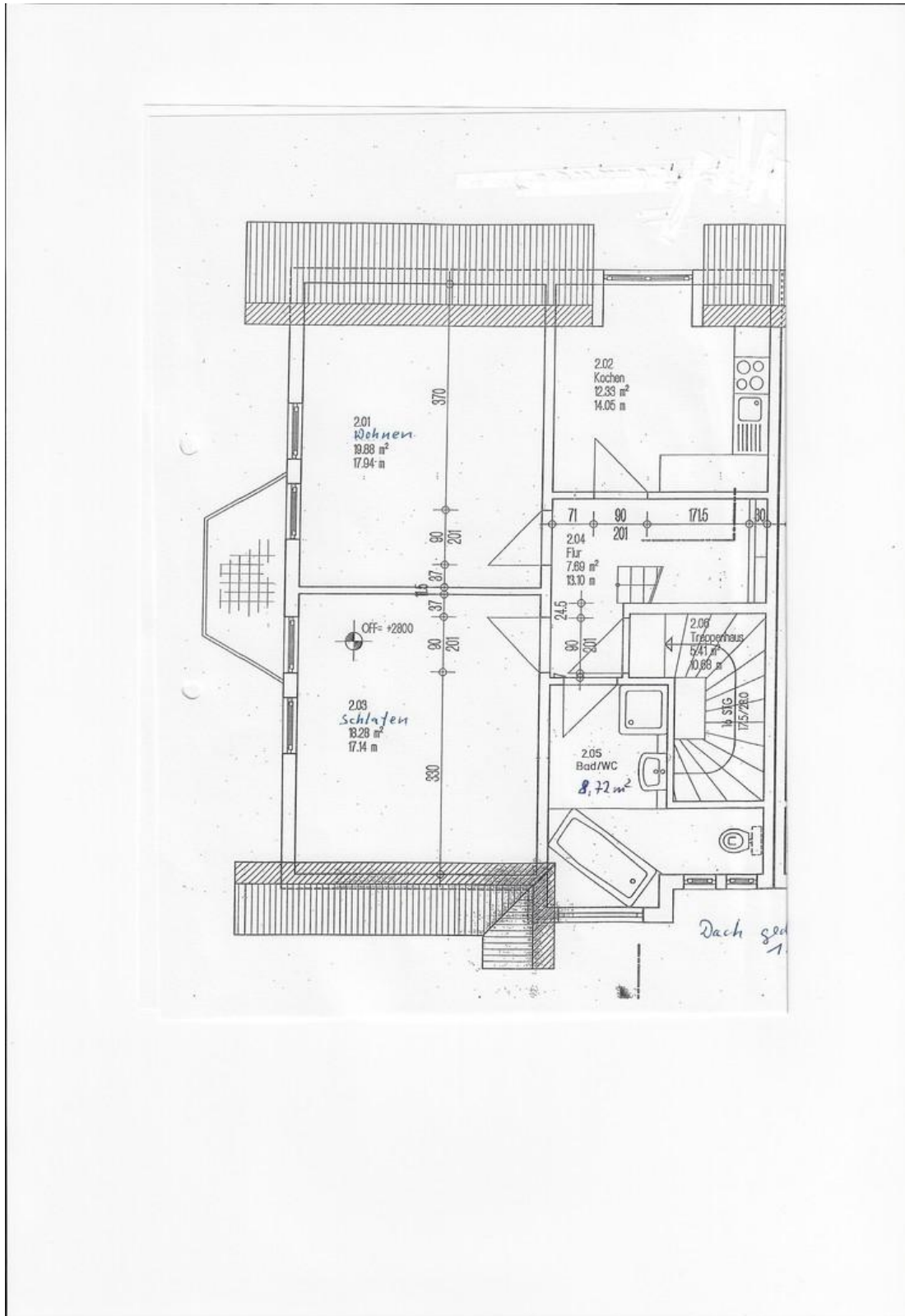
li Bad oben



li Ausbau bis unter Dach

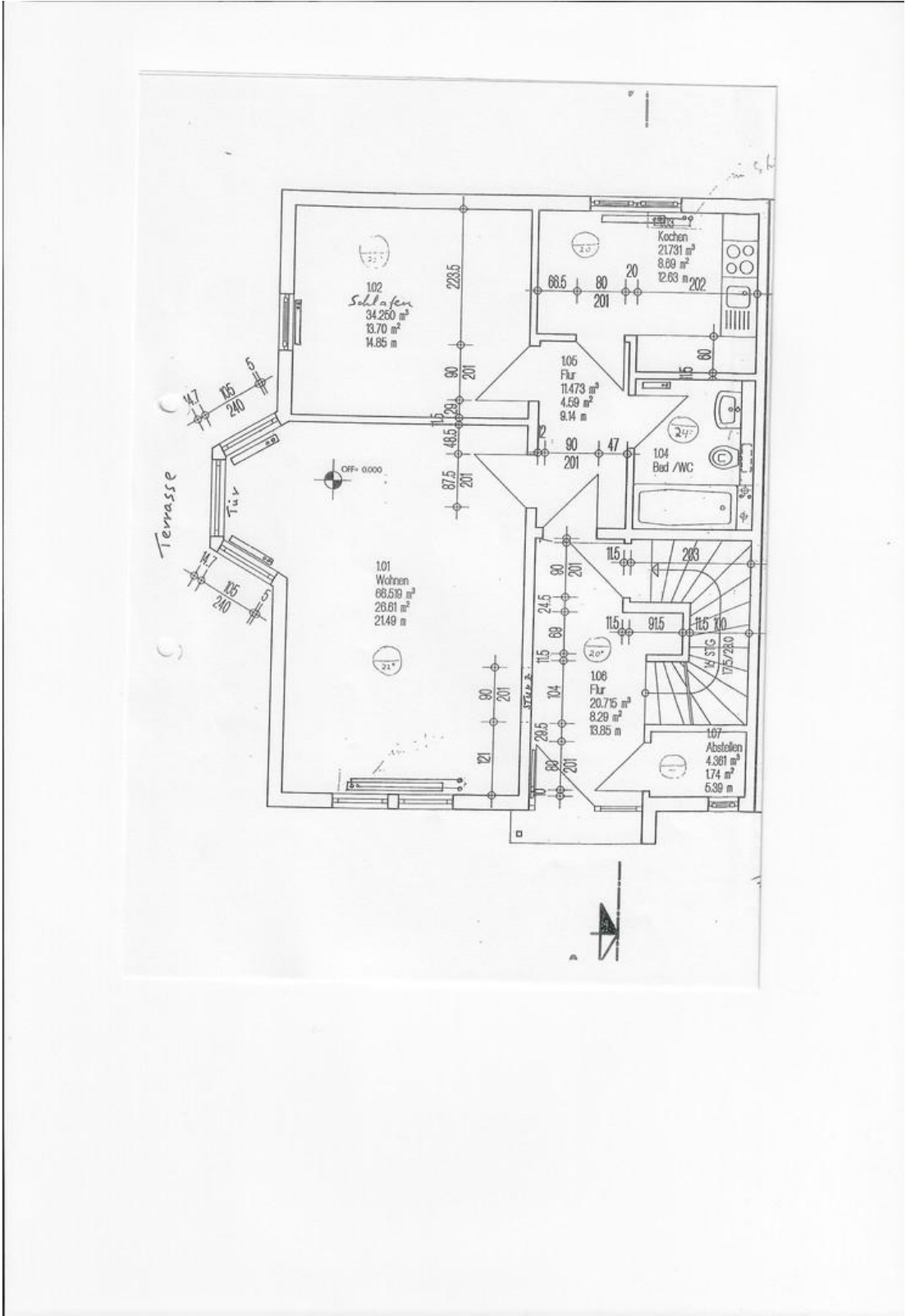


# Exposé - Grundrisse



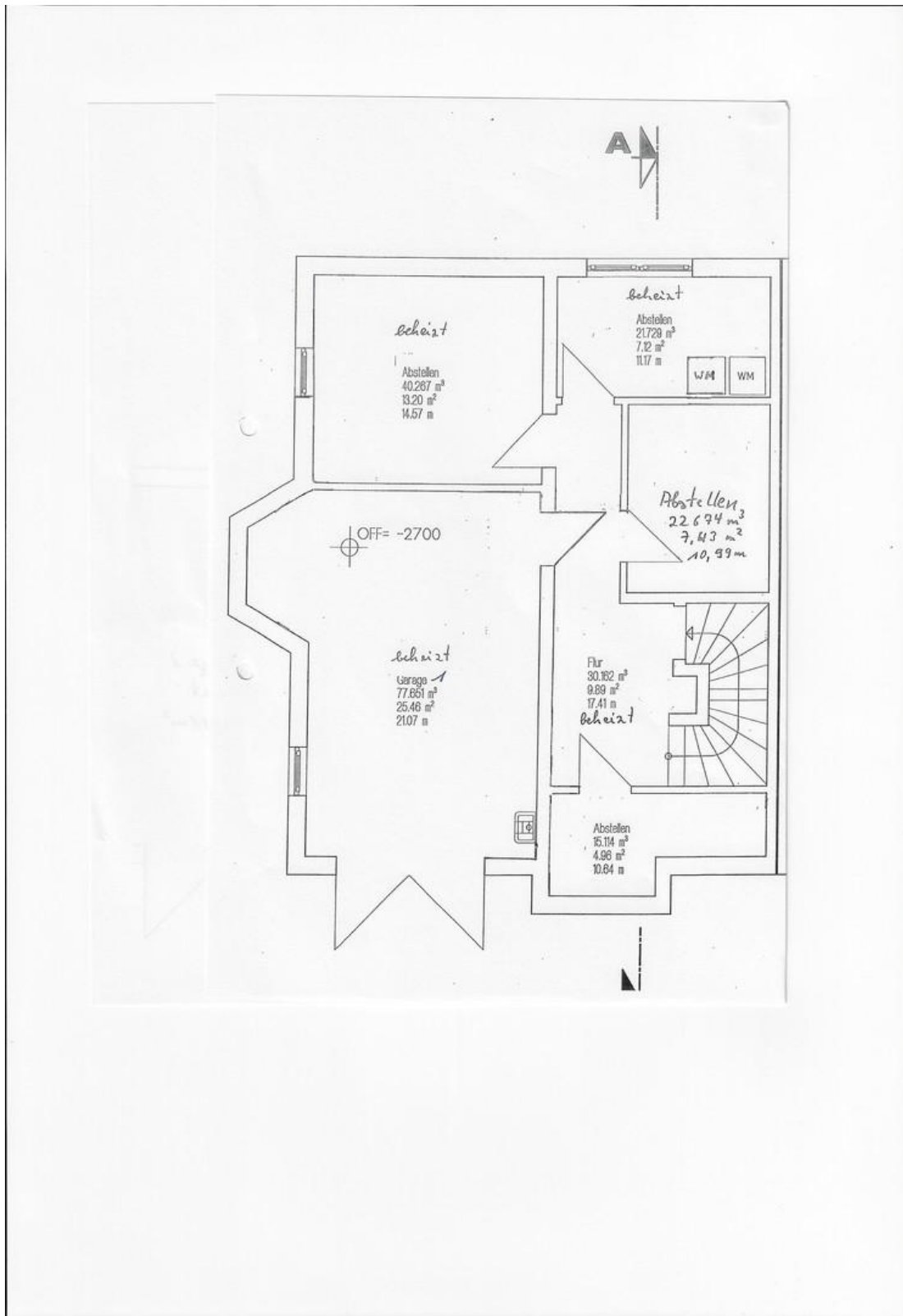
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller