

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schleusingen/OT Altendambach Haus mit viel Potential

Dipl.-Ing. Heidrun Fätig GA-Nr.: Z3/15 Wohnhaus in Altendambach, Dambachtal 30

Anlage 1: Fotos



Straßenansicht



Straßenansicht

Seite 15

Objekt-Nr. **OM-315819**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **170.000 €**

Ansprechpartner:  
Gabriele Hofmann

Dambachtal 30  
98553 Schleusingen/OT Altendambach  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.914,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	236,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das geräumige Wohnhaus hat zwei Vollgeschosse und ist komplett unterkellert mit 2 Garagen und einem Felsenkeller. An der Straßenseite ist der Keller ebenerdig begehbar. Das Wohnhaus wurde 1900 errichtet, Anbau und Umbau erfolgten 1988 sowie umfangreiche Modernisierungen nach 1990, wie Prefa- Dacheindeckung, Holzfenster mit Thermoverglasung, Innenwände und -decken teilweise innengedämmt, Bodenbeläge erneuert, Wasser- Abwasser- und Elektroinstallation erneuert. Der Terrassenbelag wurde erneuert.

Die Fassade ist verputzt, der Sockelbereich mit Klinker abgesetzt. Das Haus ist auch für 2 Familien oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach geeignet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 236 qm mit 4 Wohnräumen nebst Küche u. Bad im EG und 3 Wohnräumen nebst Küche u. Bad im OG . Am Haus ist eine Drainage verlegt. Das Grundstück ist vollerschlossen.

Ein Verkehrswertgutachten wurde am 6.4.2023 erstellt.

Der Verkaufspreis ist Verhandlungsbasis.

## Ausstattung

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Brennwert-Zentralheizung, die 2018 installiert wurde. Daneben sorgt im Obergeschoß ein dekorativer Kaminofen für wohlige Wärme.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Eine Kontaktaufnahme von Interessenten wird ausschließlich unter der

E-Mail Adresse [gabihofmann63@gmail.com](mailto:gabihofmann63@gmail.com) erbeten.

## Lage

Das Grundstück liegt in zentraler, ruhiger Lage von Altendambach im südlichen Kerngebiet des Thüringer Waldes. Die Anbindung zur A 73 beträgt ca. 4 km. Die Entfernungen nach Schleusingen, dem Sitz der Kommunalverwaltung, und Suhl betragen jeweils ca. 9 km. Altendambach hat ca. 400 Einwohner. Durch den Ort verläuft die Verbindungsstraße zwischen der L 3247 und dem Ort Themar. Einrichtungen der Grundversorgung befinden sich in Erlau ca. 4 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

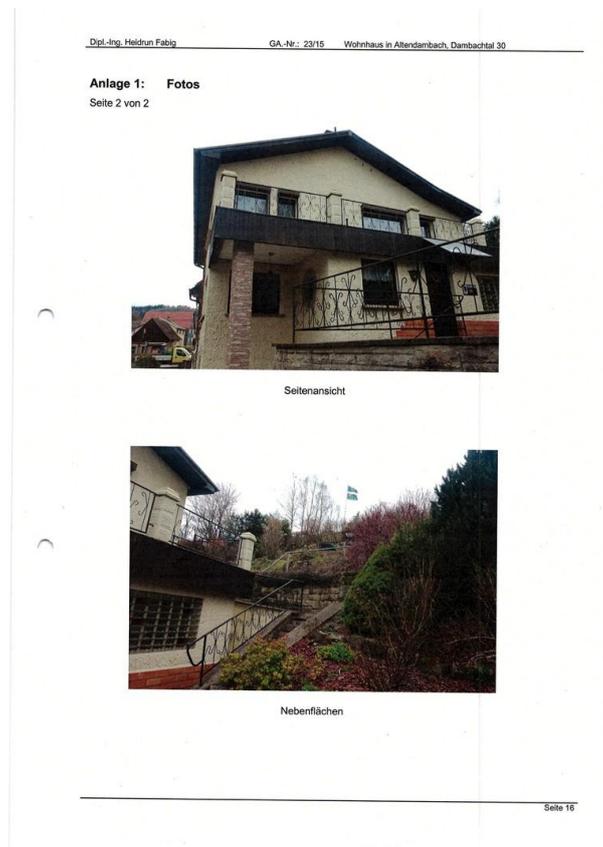
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ostgiebelansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Eßzimmer am Wohnzimmer OG



Eßzimmer OG

# Exposé - Galerie



Arbeitsbereich OG



Bad OG

# Exposé - Galerie

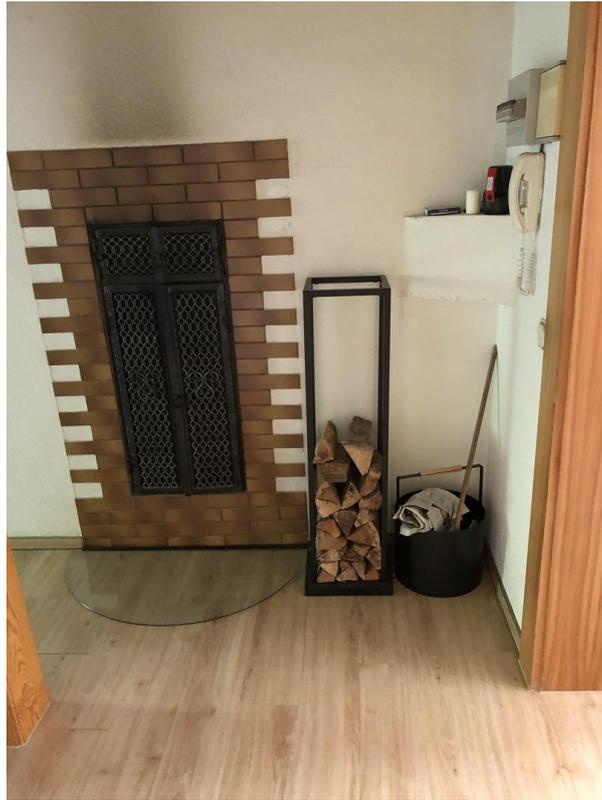


Küche OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Flur OG mit Feuerstelle



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie

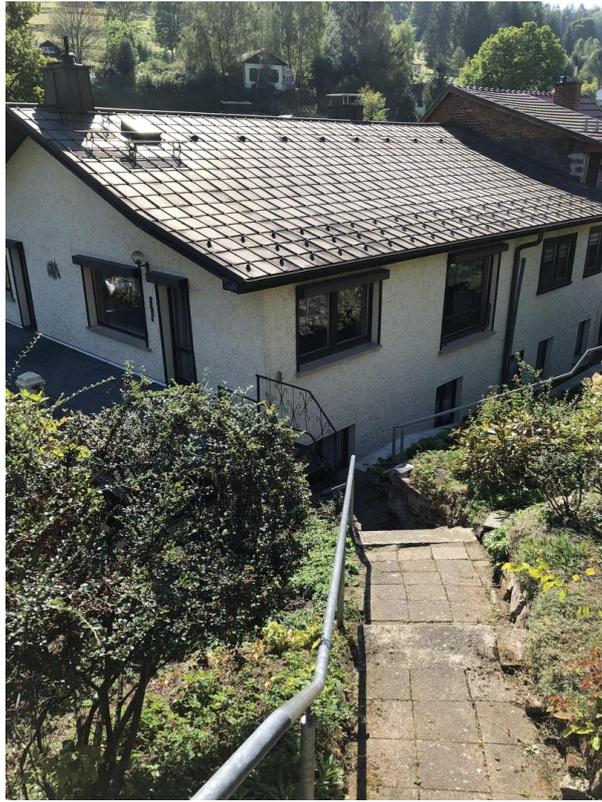


Mehrzweckzimmer EG



Wiese zum Gartenhäuschen

# Exposé - Galerie



Hausrückseite

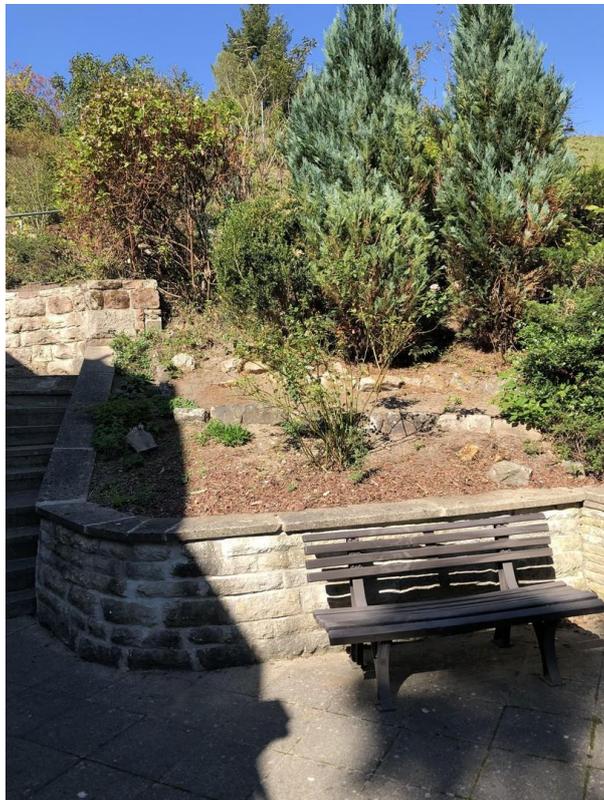


Steingarten

# Exposé - Galerie



Terrasse OG



Steingarten

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



kleine Küche EG

# Exposé - Galerie

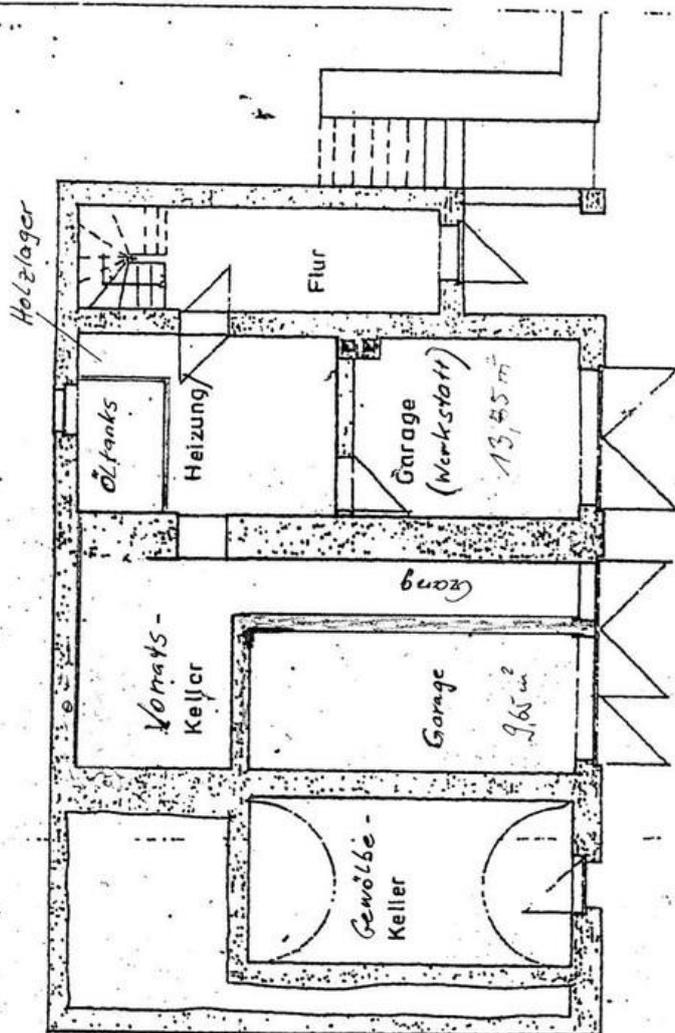


Kleine Küche EG

# Exposé - Grundrisse

ZFH in Altdammbach  
Dambachtal 30

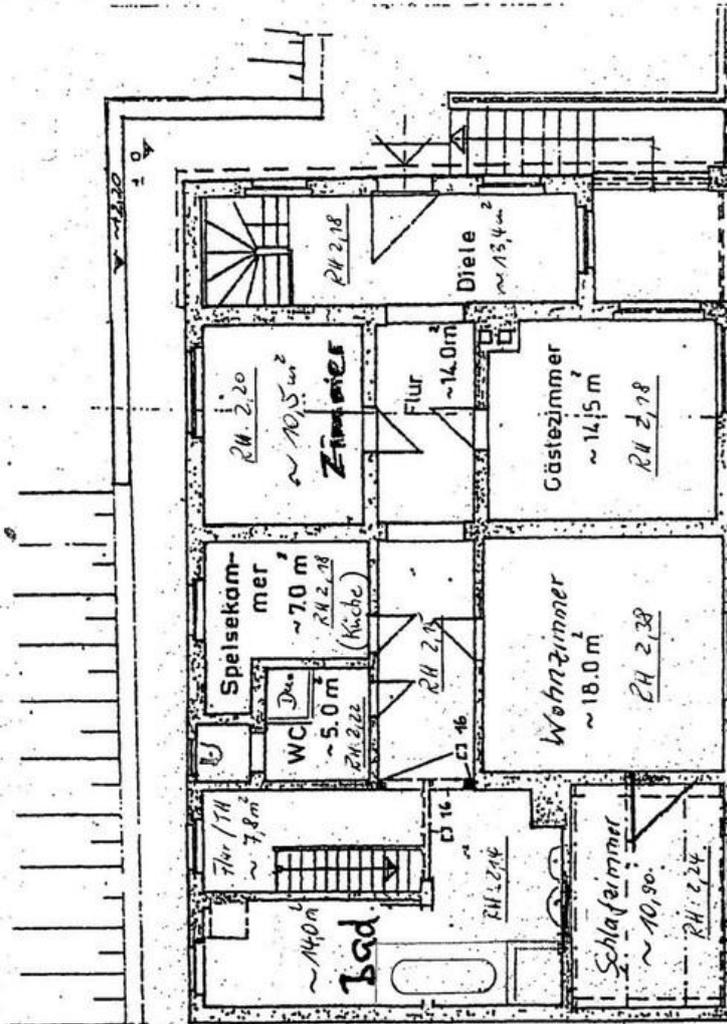
Kellergeschoß



# Exposé - Grundrisse

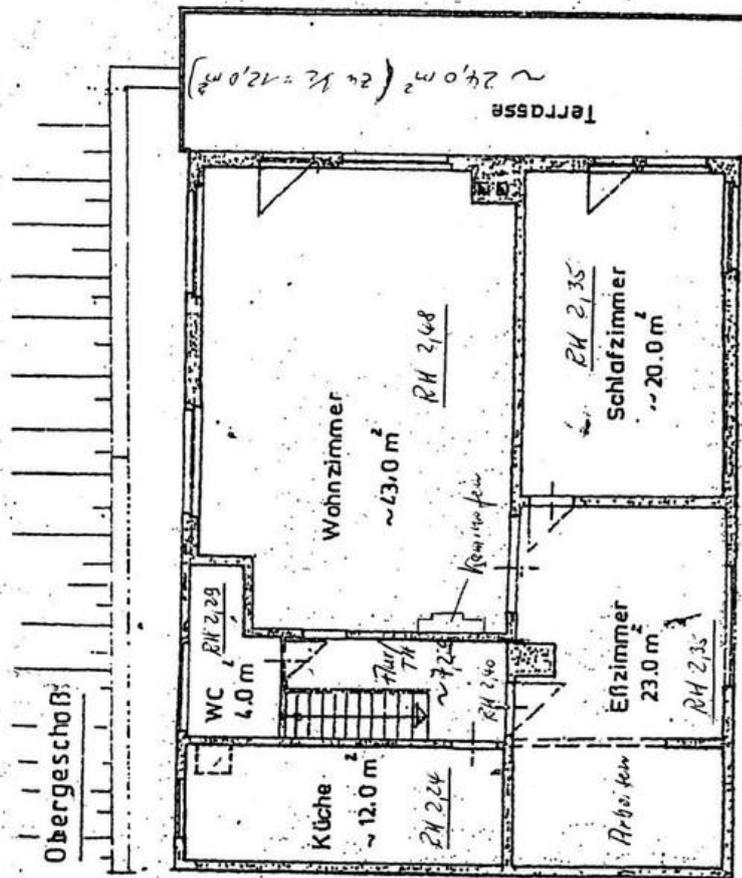
ZFH in Altdenlaubach  
Jambachdal 30

Erdgeschoß



# Exposé - Grundrisse

ZFH in Altendambach  
Dambachtal 30



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung – Zweifamilienhaus in Altendambach, Dambachtal 30

### Erdgeschoss

Diele	ca. 13,40 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 14,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 10,50 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	ca. 14,50 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. 18,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 10,90 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 14,00 m <sup>2</sup>
Flur/TH	ca. 7,80 m <sup>2</sup>
WC / Dusche	ca. 5,00 m <sup>2</sup>
Speisek./Küche	ca. 7,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>ca. 115,10 m<sup>2</sup></b>

### Obergeschoss

Flur/TH	ca. 7,20 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
WC	ca. 4,00 m <sup>2</sup>
Esszi./ Arbeitszimmer	ca. 23,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 20,00 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. 43,00 m <sup>2</sup>
Balk./Terrasse (zu 1/2)	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>ca. 121,20 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche gesamt: ca. 236,30 m<sup>2</sup>**

---

---

