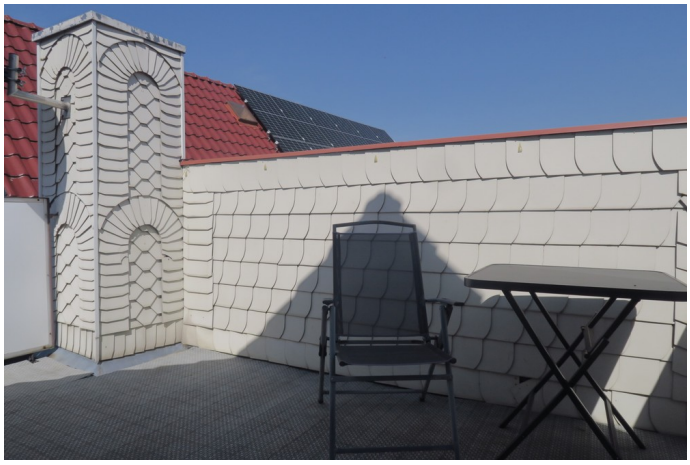
Wiedemann Immobilien

Thomas Wiedemann
Lindenallee 5
99310 Arnstadt

Telefon: 03628 588 588
Fax: 03628 588 589
E-Mail: info@wiedemann-immobilien.de



16.07.2025

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Nebengebäude in Gräfenroda

Zum Expose

GRUNDDATEN	
Immobilienart:	Kauf - Haus
Ort:	Gräfenroda
Objektnummer:	1271
Wohnfläche:	100 m²
Nutzfläche:	38 m²
Grundstück:	174 m²
Zimmer:	4
Baujahr:	1930
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert:	102,20 (kWh/(m²*a))
Energieverb. incl. Warmwasser:	Ja
Verfügbar ab:	Nach Kaufpreiszahlung
KOSTEN	
Käuferprovision:	Ja
Provisionstext:	3,57 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

Das einladende Wohnhaus ist mit einem Gewölbekeller teilweise unterkellert, besitzt zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Da bereits umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden (z.B. Einbau eines modernen Bades und eines modernen WC´s, Erneuerung der Heizungsanlage und vieles mehr) befindet sich das Haus in einem guten und gepflegten Zustand. Die neuen Besitzer können praktisch sofort einziehen und sich wohl fühlen.
Das Dachgeschoss mit einer Raumhöhe von knapp 2 m beherbergt zwei weitere Zimmer, die allerdings noch nicht

modernisiert wurden - hier besteht also noch Ausbaukapazität. Von der Dachterrasse im DG bietet sich ein wunderschöner Weitblick.

Das Nebengebäude ist solide und bietet für Handwerker vielfältige Möglichkeiten. Der Hof ist komplett gepflastert, ein überdachter Freisitz lädt zum Verweilen ein.

Gräfenroda mit ca. 3.100 Einwohnern besitzt eine gute Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Weiterhin ist Gräfenroda durch Bahnanschluss und die naheliegende Autobahn A71 auch verkehrstechnisch bestens erschlossen. Das Grundstück ist in einer Seitenstraße ruhig gelegen. Der Ortskern ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. - Zentrale Heizungsanlage auf Basis von Erdgas
- Modernes Duschbad im OG
- Modernes WC im EG
- Fußböden: Laminat und Fußbodenfliesen
- Neue bzw. überarbeitete Innentüren
- Kunststofffenster mit Rollläden

Wer keinen "großen Landhunger" hat und modern und ruhig wohnen möchte, findet genau hier sein neues, gemütliches Zuhause. Gern stehen wir Ihnen für detaillierte Informationen zur Verfügung.
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen bearbeiten, in denen zumindest eine Telefonnummer angegeben ist. Vielen Dank.