

EXPOSÉ

Historisches Fachwerkhaus mit Charme, Nebengelaß und Entwicklungspotenzial in Dippach



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99837 Werra-Suhl-Tal
Baujahr: 1800
Letzte Modernisierung: 2023
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 140 m²
Grundstücksfläche (ca.): 420 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 74.000,-

> Einfamilienhaus
> Werra-Suhl-Tal
> 5 Zimmer

> 140 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070045



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99837 Werra-Suhl-Tal
Baujahr	1800
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	140 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	420 m ²
Kaufpreis	74.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz
Endenergiebedarf	445,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-04-06
Energieausweis gültig bis	2031-04-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1800
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Fertigparkett, Dielen
Kamin	ja
Heizung	Ofenheizung
Befuerung	Elektro, Holz und Hackschnitzel
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	modernisiert
Provision für Käufer	3.570,00 EUR inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19%

> Einfamilienhaus
> Werra-Suhl-Tal
> 5 Zimmer

> 140 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070045



Objektbeschreibung:

Dieses charaktervolle Einfamilienhaus in Fachwerkbauweise befindet sich in Werra-Suhl-Tal, Ortsteil Dippach, und verbindet den besonderen Charme eines historischen Gebäudes mit zahlreichen bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Das geschätzte Baujahr liegt um 1800. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von ca. 140 m². Das Grundstück umfasst ca. 420 m² und wird durch ein praktisches Nebenglass bzw. eine Scheune sowie einen kleinen Gartenbereich ergänzt. Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut.

In den vergangenen Jahren wurden bereits umfangreiche Arbeiten am Gebäude durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Fenster, Arbeiten an der Elektrik, die Modernisierung des Badezimmers sowie die Erneuerung von Teilen der Fassade. Im Jahr 2023 wurde das Dach neu eingedeckt, der Giebel mit Schiefer verkleidet und schadhafte Balken wurden ausgetauscht.

Auch im Innenbereich wurde großer Wert daraufgelegt, den ursprünglichen Charakter des Hauses zu erhalten. Im Flur wurden echte Travertin-Steinfliesen verlegt und die vorhandene Treppe abgeschliffen. Das Badezimmer verfügt über Wand- und Bodenflächen aus Travertin sowie einen Waschtisch aus Lärchenholz und Schränke aus massiver Eiche.

In der Küche wurden die historischen Deckenbalken freigelegt, die Wände überarbeitet und Eichenparkett verlegt. Eine Einbauküche mit Arbeitsplatte aus Eiche fügt sich passend in das Gesamtbild ein. Im Obergeschoss wurden in zwei Zimmern ebenfalls die Balken freigelegt. Vorhandene Fußböden wurden teilweise aufgearbeitet; im Flurbereich wurde eine Dielung verlegt. Die begonnenen Sanierungs- und Ausbauarbeiten im Obergeschoss sind jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen und bieten den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die weitere Gestaltung nach eigenen Vorstellungen fortzuführen.

Die Fensterverkleidungen (Windbretter) wurden in Lärchenholz erneuert. Auch die Fenster der Scheune und des Kellers wurden ausgetauscht. Im Jahr 2023 wurden zudem die Anschlüsse erneuert, Starkstrom in die Scheune verlegt und ein neuer Zählerschrank einschließlich digitalem Stromzähler installiert.

Eine klassische Zentralheizung ist im Gebäude derzeit nicht vorhanden. Die Beheizung erfolgt über Kaminöfen. Dieser Umstand sollte bei der weiteren Modernisierungsplanung berücksichtigt werden.

Das Nebenglass bietet zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten und macht das Anwesen insbesondere für Käufer interessant, die Platz für Hobby, Werkstatt oder Lager benötigen. Im Garten befindet sich zudem ein Hochbeet.

Insgesamt bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus historischem Fachwerkcharme, bereits vorgenommenen Modernisierungen und weiterem Gestaltungspotenzial. Sie eignet sich besonders für Käufer, die den individuellen Charakter eines älteren Hauses zu schätzen wissen und die noch ausstehenden Arbeiten nach eigenen Vorstellungen vollenden möchten.

Ausstattung:

Modernisierungen und Ausstattungsdetails:

- o geschätztes Baujahr um 1800, kein Denkmalschutz
- o 5 Zimmer
- o Bad mit Dusche und WC
- o ca. 140 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- o ca. 420 m² Grundstück
- o teilunterkellert
- o Dachgeschoss nicht ausgebaut
- o 2017 und 2023 Fenster erneuert
- o Elektrik bzw. Leitungen ab 2021 erneuert
- o Fassadenbereiche freigelegt und überarbeitet
- o Badezimmer modernisiert
- o 2022/2023 Flur mit Travertin-Steinfliesen und aufgearbeiteter Treppe
- o Badezimmer mit Travertin sowie Massivholzmöbeln aus Lärche und Eiche
- o Küche mit freigelegten Deckenbalken, Eichenparkett und Einbauküche mit Eichenarbeitsplatte
- o 2023 Elektrik erneuert
- o neuer Zählerschrank mit digitalem Stromzähler
- o Starkstromanschluss in der Scheune
- o Dach im August 2023 neu eingedeckt
- o Giebel mit Schiefer verkleidet
- o schadhafte Dachbalken erneuert
- o Lärchenholz-Windbretter erneuert
- o Scheunen- und Kellerfenster erneuert
- o Nebenglass/Scheune
- o Garten mit Hochbeet
- o Beheizung über Kaminöfen, keine Zentralheizung vorhanden
- o Sanierungs- und Ausbauarbeiten im Obergeschoss noch fertigzustellen

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Dippach der Stadt Werra-Suhl-Tal im Wartburgkreis. Der Ort ist von einer ländlich geprägten Umgebung mit Feldern, Wiesen und Wäldern umgeben und bietet damit ein ruhiges Wohnumfeld abseits größerer Ballungsräume.

Dippach zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und eine überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung aus. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten in der Natur.

Über die umliegenden Ortschaften besteht Anschluss an die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie an die regionale Infrastruktur. Die Lage eignet sich insbesondere für Menschen, die ein ruhigeres und naturnahes Wohnumfeld suchen und gleichzeitig die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden schätzen.

Das historische Fachwerkhaus fügt sich mit seinem Nebenglass und dem überschaubaren Grundstück gut in die gewachsene Ortsstruktur von Dippach ein und bietet eine interessante Alternative für Liebhaber individueller Immobilien mit Geschichte und Entwicklungspotenzial.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Werra-Suhl-Tal
- > 5 Zimmer

- > 140 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070045



Sonstiges:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum oder Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Dieses Angebot wurde auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt

Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Werra-Suhl-Tal
- > 5 Zimmer

- > 140 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070045



IMG_4543



IMG_4548



IMG_4545



IMG_4549

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Werra-Suhl-Tal
- > 5 Zimmer

- > 140 m² Wohnfläche
- > Objektummer: 070045



Ansprechpartner:

Herr Thomas Pflug

Telefon: +49 3691 238654

E-Mail: tp@neumannimmobilien.de

Firmendaten:

NEUMANN IMMOBILIEN GmbH
Theaterplatz 3
99817 Eisenach

Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0 Fax: +49 (0) 3691 / 2386-8

**E-Mail: info@neumannimmobilien.de Internet:
www.neumannimmobilien.de**

**Sitz der Gesellschaft: Eisenach
Amtsgericht Jena, HRB 520808
Geschäftsführer: Philipp Neumann**

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt Eisenach.

Ihre Notizen: