

# Das ideale Zuhause für Handwerker - mit Werkstatt, Hebebühne und vielen Extras in familienfreundlicher Lage in Meiningen!

6812 Meiningen, Scheidgasse 8

GSTNr. 2387/2, EZ 1304



Das betreffende Wohnhaus ist großzügig angelegt, bringt rund 180m<sup>2</sup> mit und teilt sich auf 2 Stockwerke auf. Westlich ausgerichtet befindet sich eine überdachte Terrasse und der Garten. Ostseitig findet man direkt ans Haus angeschlossen eine große Garage sowie einen Schuppen. Einzigartige Möglichkeit für Handwerker und Bastler auf ein tolles Haus mit vielen Möglichkeiten. Zusätzlich bringt das Haus eine ruhige und zentrale Lage mit.

**Kaufpreis**  
**€680.000**

PERFEKT  
FÜR  
BASTLER

WNFL 180M<sup>2</sup>

GST 555M<sup>2</sup>

UNZÄHLIGE  
SANIERUNGEN  
DURCHGEFÜHRT

2 STOCKWERKE  
& GARTEN

RUHIGE  
LAGE

Ansprechpartnerin:  
Mag. Hanna Mähr

Immobilien Büro  
4you-immo GmbH

[www.4you-immo.at](http://www.4you-immo.at)  
[hanna@4you-immo.at](mailto:hanna@4you-immo.at)  
Tel.: +43 660 97 12 976

**4you**  
**immo**



## OBJEKTDATEN:

- Grundstücksfläche: 555m<sup>2</sup> (bereits im Grenzkataster eingetragen)
- Nutzfläche: ca. 180m<sup>2</sup> aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss
- Raumaufteilung:
  - EG - Garderobe/Gang, Gäste-WC, Technikraum, offene Küche mit separater Speis, großzügiger Essraum, mit direktem Gartenzugang westseitig
  - OG - Gang, Wohnzimmer, 5 (Schlaf-)Zimmer, Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche
- nordseitig befindet sich eine Garage mit direktem Zugang zum Haus, inkl. Hebebühne und ein weiterer großzügiger Schuppen
- Baujahr: Aufbau Wohnhaus in Massivbauweise 1998, Geräteschuppen 1941
- das Haus war immer bewohnt und befindet sich in einem guten, sanierten Zustand, Sanierungen: Bad, Küche, Türen und Böden im Jahr 2022
- Energieausweis: vorhanden (HWB 112 kWh/m<sup>2</sup>a D, fGEE 1,27 C)
- Heizung: Gasheizung erneuert 2015, Fußbodenheizung und Heizkörper, Wärmepumpe für Warmwasser
- Zufahrt südlich über eine Dienstbarkeit
- Widmung: BW (Bauwohngebiet)
- Ausstattung: zeitgemäß, modernisiert, Steinteppich, Fliesen-/Holzböden, neue Küche, neues Bad, neue Türen, Fenster (Kunststoff), Sanierung Fassade
- Verfügbarkeit nach Absprache!

## LAGE:

Dieses einzigartige Wohnhaus liegt in der Scheidgasse in einer Sackgasse mitten im Wohngebiet in Meiningen. In einer sehr gefragten, ruhigen und sonnigen Wohngegend. In der näheren Umgebung finden sich zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten (direkt ums Eck), die das Leben für Familien sehr bequem machen.

## BESCHREIBUNG HAUS:

Das Haus ist perfekt für größere Familien und Bastler geeignet, die sich einen großzügigen Wohnraum in einem toll sanierten Altbau (ohne Sanierungsrückstand) wünschen. Neben dem Wohnraum im EG bringt das OG zusätzlich insgesamt 5 Schlafzimmer mit. Zudem besticht das Haus mit großen Nebenräumen. Zum einen die Garage, welche direkt vom Haus aus zugänglich ist. Diese ist eher als Werkstatt zu bezeichnen und bringt alles mit was Bastler benötigen inkl. Hebebühne. Angrenzend an die Garage befindet sich zusätzlich ein großer Schuppen, der viel Stauraum bietet. Der überdachte Sitzbereich außen (westseitig) und der ruhiggelegene Garten laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

## IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN

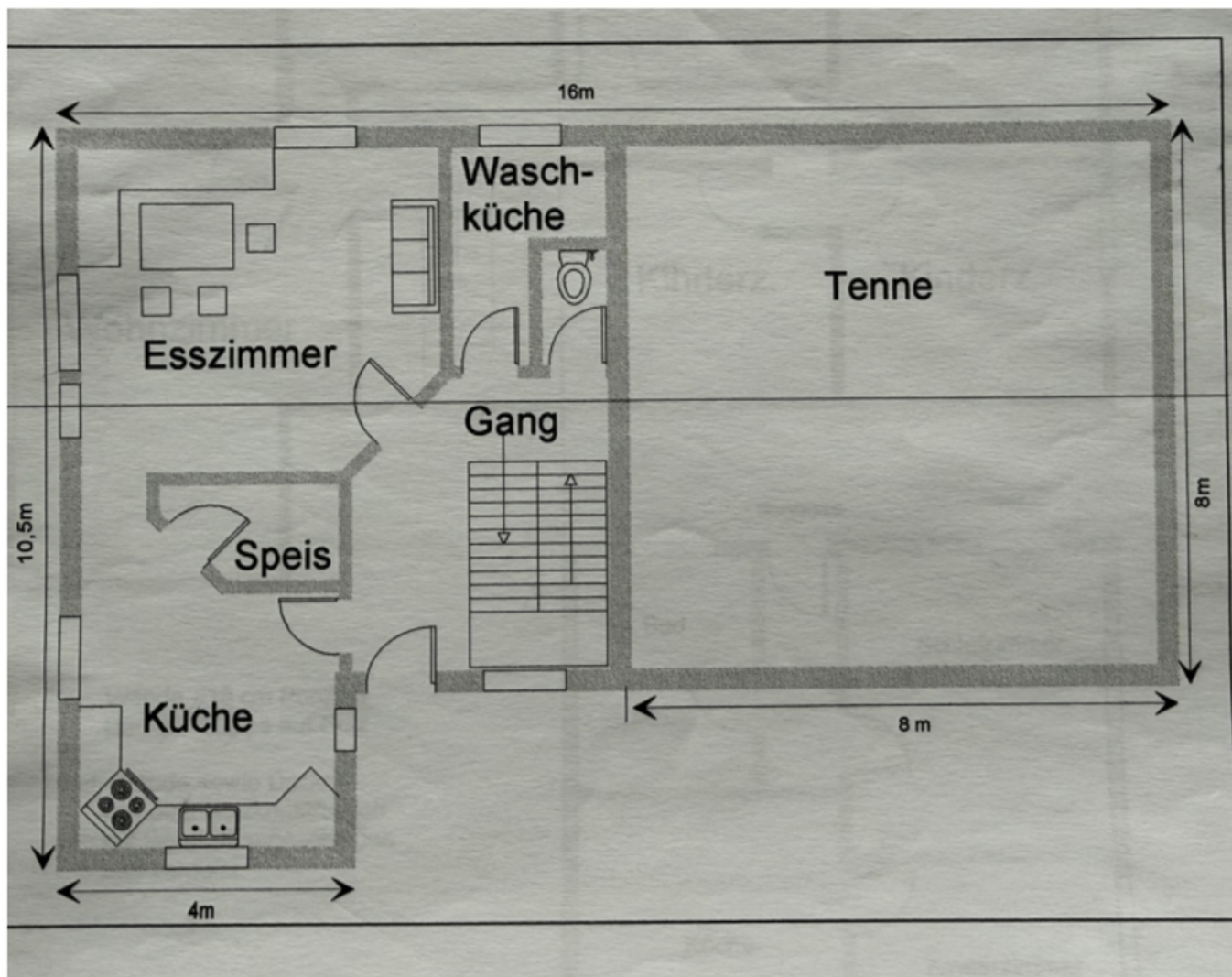


## LUFTBILD



## GRUNDRISS

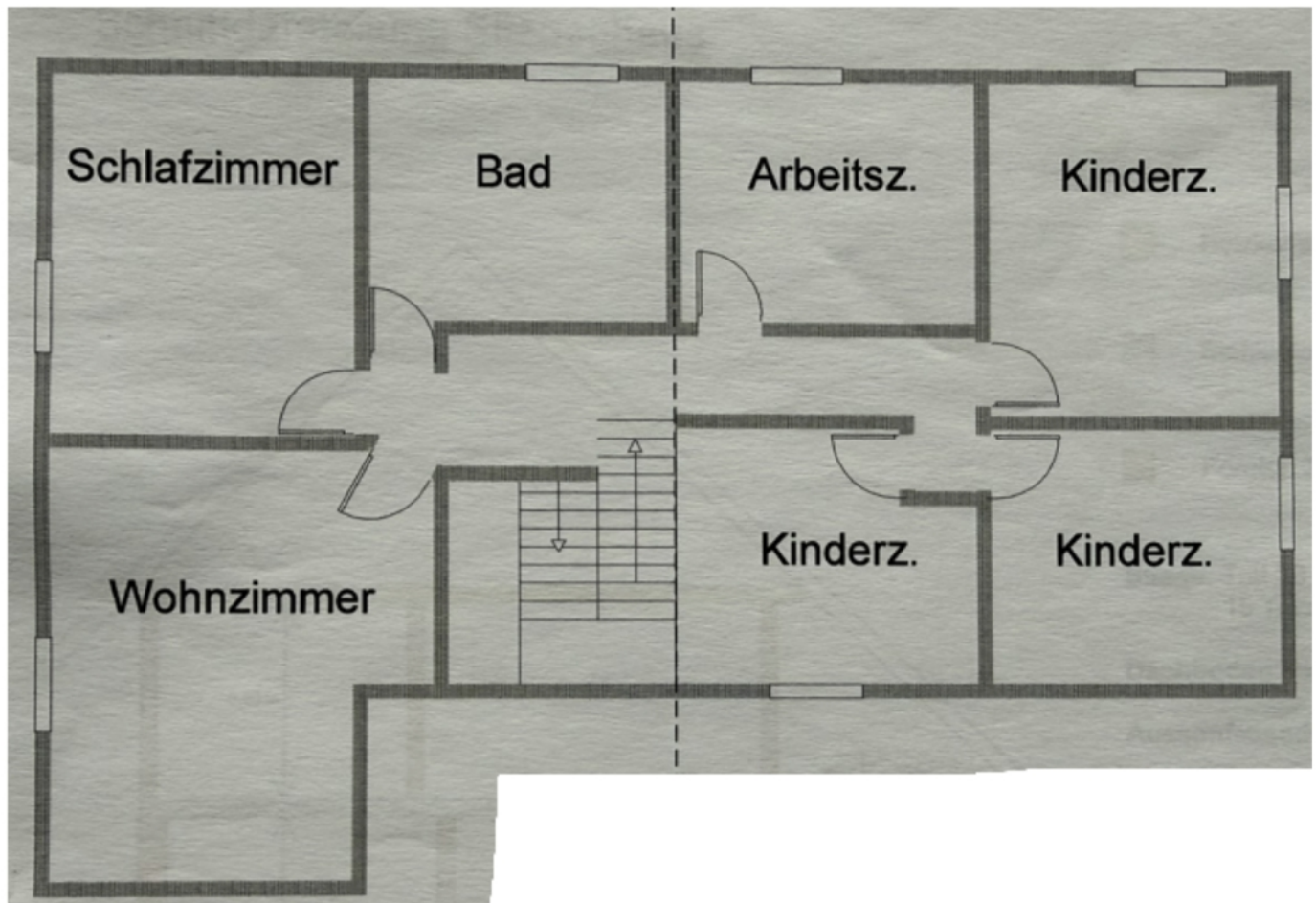
### Erdgeschoss:



\*Hinweis: Der Grundrissplan stimmt nicht zu 100% überein und dient lediglich für einen groben Überblick! Zudem fehlt der Schuppen rechts neben der Tenne in dieser Abbildung.

## GRUNDRISS

### Obergeschoss:



\*Hinweis: Der Grundrissplan stimmt nicht zu 100% überein und dient lediglich für einen groben Überblick!



## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

**Kaufpreis: € 680.000,-**

Betriebskosten derzeit ca. **€ 350,00** pro Monat (je nach Verbrauch)

### **Nebenkosten**

Grundbuchseintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Maklerhonorar 3% zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung 1% zzgl. 20 USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und bei erfolgreichem Verkauf eine Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis fällig wird. Der Kaufvertrag wird von der Mähr Rechtsanwalt GmbH erstellt - die Vertragserrichtungskosten liegen bei 1% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis. Das Exposé wurde nach bestem Wissen zusammengestellt und dient lediglich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag.



## Konnten wir Ihr Interesse wecken?

**4you**  
immo

Immobilien Büro  
4you-immo GmbH

Ansprechpartnerin:  
Mag. Hanna Mähr

www.4you-immo.at  
hanna@4you-immo.at  
Tel.: +43 660 97 12 976