

Steinbach-Hallenberg

# Gemütliches Ferienhaus in Steinbach-Hallenberg – Natur & Erholung im Thüringer Wald

Objektnummer: 24124411



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24124411   |
| Wohnfläche   | ca. 60 m²  |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 2          |
| Schlafzimmer | 1          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 2007       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 149.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Ferienhaus                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Kamin, Einbauküche                                                        |

Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                 |                |                                |
|-------------|-----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung  | Elektro         |                |                                |



Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweit VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)



Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Ein erster Eindruck

Charmantes Ferienhaus in idyllischer Waldlage – Ihr Rückzugsort in Viernau Dieses gemütliche Ferienhaus aus dem Jahr 2007, im Massivbauweise errichtet, bietet auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für erholsame Tage im Grünen benötigen. Eingebettet in eine idyllische Waldlage in 98587 Viernau, genießen Sie einen einzigartigen Blick über den gesamten Ort sowie einen 180° Blick auf den Rennsteigkamm – hier wird Naturverbundenheit großgeschrieben. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 700 m<sup>2</sup>, das Ihnen viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet. Die Außenwände sind gedämmt und sorgen somit für eine hervorragende Energieeffizienz. Auch die Fenster wurden zweifach verglast und tragen so zusätzlich zum Komfort bei. An der Immobilie liegt kein Trinkwasseranschluss an. Das Abwasser und Regenwasser wird in 2 voneinander unabhängigen Zisternen aufgefangen. Das Regenwasser wird dann über eine UV-Filteranlage Keimfrei gemacht und kann zum Duschen oder Abwaschen genommen werden. Im Inneren erwartet Sie eine besonders behagliche Atmosphäre. Ein Kamin, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, sorgt für Wärme und Gemütlichkeit an kühlen Tagen. Für Ihre Entspannung finden Sie hier den idealen Rückzugsort, um die Seele baumeln zu lassen. Die Dacheindeckung wurde 2017 komplett erneuert, was die Langlebigkeit und Sicherheit des Hauses weiter erhöht. 2020 wurde eine moderne UV-Anlage zur Entkeimung des Frischwassers eingebaut, sodass Sie stets frisches, sauberes Wasser genießen können. Im Jahr 2023 wurde die Holzterrasse sowie die Holzwege rund um das Haus erneuert, sodass Sie auch im Außenbereich höchste Qualität und Komfort genießen können. Ein smartes Heizungsthermostat, das 2022 installiert wurde, sorgt für eine effiziente Heizungssteuerung und maximalen Komfort – ideal für eine kostengünstige und umweltfreundliche Wärme. Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre dieses Ferienhauses verzaubern und verbringen Sie Ihre Freizeit in einer Umgebung, die Ruhe, Erholung und Naturverbundenheit miteinander vereint. Ideal für alle, die das Leben inmitten unberührter Natur und in der Nähe eines malerischen Ortes genießen möchten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – dieses Ferienhaus könnte schon bald Ihr neues Refugium sein!

Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Ausstattung und Details

- + Baujahr 2007
- + Massivbau
- + Wohnfläche ca. 60 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksfläche ca. 700 m<sup>2</sup>
- + Außenwände gedämmt
- + Fenster 2-fach Verglast
- + Kamin außen und innen
- + Erneuerung der Dacheindeckung 2017
- + UV-Anlage zur Entkeimung des Frischwassers 2020
- + Holz-Terasse und Holzwege 2023 erneuert
- + smartes Heizungsthermostat 2022



Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Alles zum Standort

Das Ferienhaus befindet sich in der malerischen und ruhig gelegenen Ortschaft Viernau im Herzen des Thüringer Waldes. Diese idyllische Lage bietet Ihnen nicht nur Erholung und Natur pur, sondern auch eine gute Anbindung an alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Infrastruktur in Viernau: Viernau zeichnet sich durch eine gute lokale Infrastruktur aus. Im Ort finden Sie ein Lebensmittelgeschäft, in dem Sie frische Waren und regionale Produkte erwerben können. Für weitere Einkäufe bietet sich die benachbarte Stadt Schmalkalden (ca. 10 km entfernt) an, die über mehrere Supermärkte, ein Einkaufszentrum und verschiedene Fachgeschäfte verfügt. Hier finden Sie alles, was Sie für Ihren Aufenthalt benötigen. Des weiteren erreichen Sie den Ort Oberhof in nur 25 min. (ca. 21 km) welcher eine Hauptanlaufstelle für den Wintersport in Thüringen ist. Eine weiteres Highlight ist die Theaterstadt Meiningen, welches Sie auch in nur 20 min. (ca. 19 km) mit dem Auto erreichen, ein kulturelles Zentrum, das durch das Theater und die jährlichen Festspiele weiterhin eine wichtige Rolle in der deutschen Theaterlandschaft spielt. Die Stadt bietet nicht nur beeindruckende Architektur und eine reiche Geschichte, sondern auch ein lebendiges Kulturangebot. Für den täglichen Bedarf sind zudem einige kleine Läden, ein Friseur sowie eine Apotheke in Viernau ansässig. Es gibt auch eine gemütliche Gaststätte, die traditionelle thüringische Küche anbietet, sowie ein Café, das zum Verweilen einlädt. Öffentliche Verkehrsanbindung: Die Anreise mit dem Auto ist einfach und bequem, da Viernau direkt an der Bundesstraße B19 liegt, die eine schnelle Verbindung nach Eisenach (ca. 30 km) und Suhl (ca. 20 km) ermöglicht. Von diesen Städten aus erreichen Sie weitere wichtige Ziele der Region schnell und problemlos. Auch der Autobahnanschluss A71 (ca. 15 km entfernt) ermöglicht eine schnelle Anbindung an die überregionale Verkehrsinfrastruktur. Für Gäste, die öffentliche Verkehrsmittel nutzen möchten, ist der nächstgelegene Bahnhof in Schmalkalden, der ca. 10 km entfernt ist. Von hier aus verkehren regelmäßige Busse und Züge in die umliegenden Städte und Regionen. Freizeitmöglichkeiten und Erholung: Neben der guten Anbindung an die Natur des Thüringer Waldes bietet Viernau selbst eine ruhige und entspannte Atmosphäre. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Wander- und Radwege sowie Skigebiete für den Winterurlaub. In Schmalkalden gibt es zudem kulturelle Highlights wie das Schloss Wilhelmsburg, das historische Zentrum und das Deutsch-Deutsche Museum. Für Familien und Kinder bietet sich der Besuch von Spielplätzen oder Naturerlebnispfaden an, die ebenfalls in der näheren Umgebung zu finden sind. Zusammenfassung: Das Ferienhaus in Viernau ist ideal für Gäste, die sowohl die Ruhe der Natur genießen als auch eine gute Erreichbarkeit von Geschäften, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln schätzen. Es bietet Ihnen den perfekten Ausgangspunkt, um den Thüringer Wald zu entdecken und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur zu

profitieren.



Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24124411 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)