



Immobilien-Exposé: Vielseitiges Mehrfamilien-Ensemble mit Garten

**Verstecktes Doppelhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten
im Schleusegrund OT Schönbrunn**

Kaufpreis: 140.000,00 EUR | Provisionsfrei | Inkl. potentiellen Mieteinnahmen

1. Beschreibung der Immobilie

Dieses charmante Ensemble vereint traditionelle Bausubstanz mit modernem Wohnkomfort. Es besteht aus zwei eigenständigen Wohneinheiten mit separaten Eingängen und eigenen Hausnummern (A und B). Ob als renditestarke Kapitalanlage, als Mehrgenerationenhaus oder zur Eigennutzung mit Unterstützung bei der monatlichen Tilgung durch Mieteinnahmen – dieses Objekt bietet maximale Flexibilität.

Das rund 642 m² große Grundstück begeistert mit einem gepflegten Garten inklusive Obstbaumbestand und einem Nebengebäude, das ideal als Lager- oder Werkstattfläche genutzt werden kann. Das Dach des Gesamtensembles befindet sich in einem sehr guten Zustand.

2. Das Objekt im Überblick

Kriterium	Details
Objekttyp	Verstecktes Doppelhaus / Zweifamilienhaus Zwei Hausnummern: A und B
Adresse	98667 Schleusegrund OT Schönbrunn
Kaufpreis	140.000,00 EUR (ohne Maklerprovision)
Gesamtwohnfläche	ca. 210 m ²
Grundstücksfläche	ca. 642 m ² (mit schönem Garten & Obstbäumen)
Wohneinheiten	Zwei getrennte Einheiten mit jeweils eigenem Eingang
Baujahr / Sanierung	Haus A: um 1900 (Sanierung 2012) Haus B: 1986 (Modernisierung 2014)
Heizung	Zentrale Ölheizung (Baujahr 1992) & Kaminofen
Bäder	Insgesamt 3 Bäder (mit Dusche und Badewanne)
Ausstattung	Parkettfußböden, Echtholzdielen, moderne Einbauküchen
Energieausweis	Liegt bei Besichtigung zur Einsicht bereit
Verfügbarkeit	Haus B bezugsfertig / sofort verfügbar Haus A vermietet

3. Aufteilung der Wohneinheiten

Wohneinheit 1: Haus A (Vermietet – Stabile Einnahmen)

Das historische Haupthaus wurde um 1900 erbaut, 1965 aufgestockt und 2012 umfassend mit neuen Fenstern, Böden und einer modernen Küche saniert. Es überzeugt durch einen gemütlichen Schnitt.

- **Wohnräume:** Geräumige Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- **Sanitär:** Ein Badezimmer mit Dusche
- **Nutzflächen:** Hauswirtschaftsraum, Dachboden sowie ein kalter Außenkeller
- **Mietstatus:** Aktuell vermietet. Die Mieteinnahmen sichern eine hervorragende Tilgungsunterstützung beim Kauf.



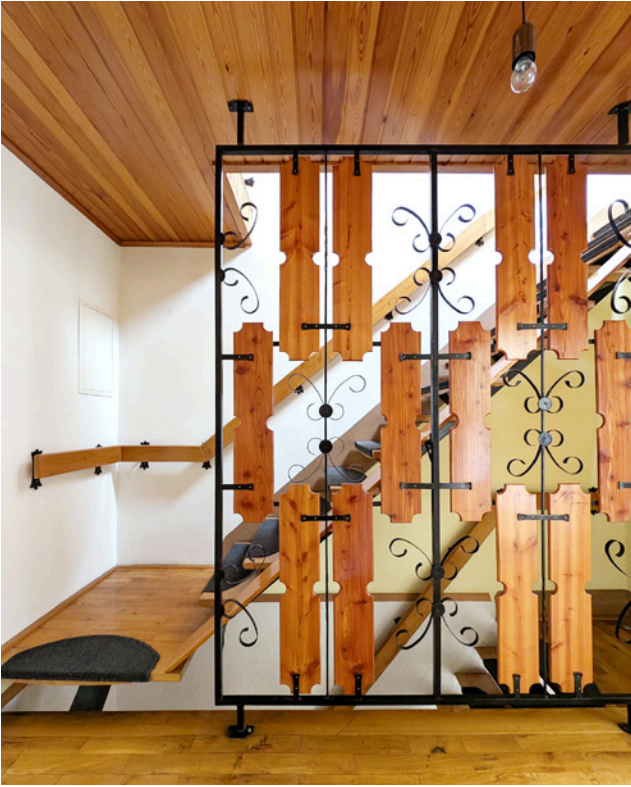
Wohneinheit 2: Haus B (Frei – Sofort bezugsfertig)

Der jüngere Gebäudeteil aus dem Jahr 1986 wurde 2014 nochmals modernisiert und bietet sehr viel Platz für eine Familie. Die Aufteilung erstreckt sich über mehrere Ebenen:

- **Erdgeschoss / Untergeschoss:** Küche, Badezimmer mit Dusche, gemütliches Wohnzimmer sowie zwei Kellerräume
- **Obergeschoss:** Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, weiteres Badezimmer mit Wanne,
- **Dachgeschoss:** Abstellraum und ein zusätzliches Zimmer (ideal als Home-Office oder Gästezimmer) + kleiner Spitzdachboden für zusätzlichen Stauraum
- **Status:** Sofort bezugsfertig und frei für den Neueinzug.





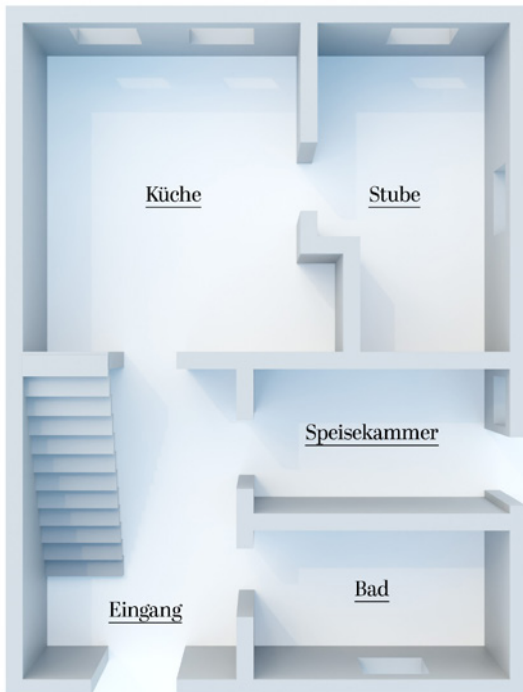




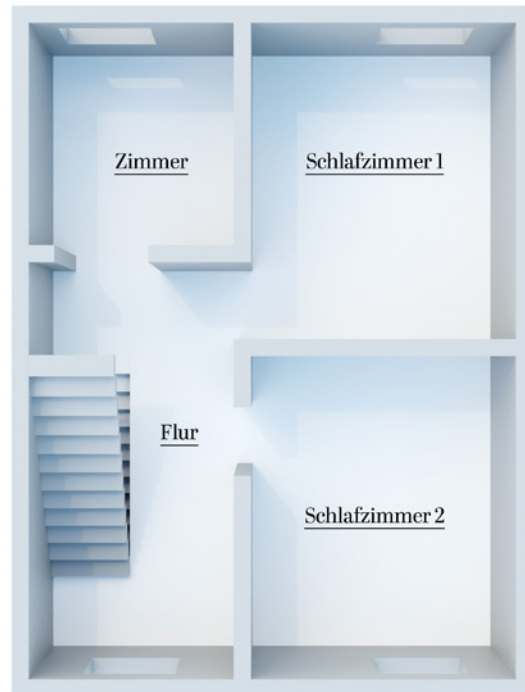
4. Grundrisse

Haus A

Erdgeschoss



Obergeschoss



4. Grundrisse

Haus B

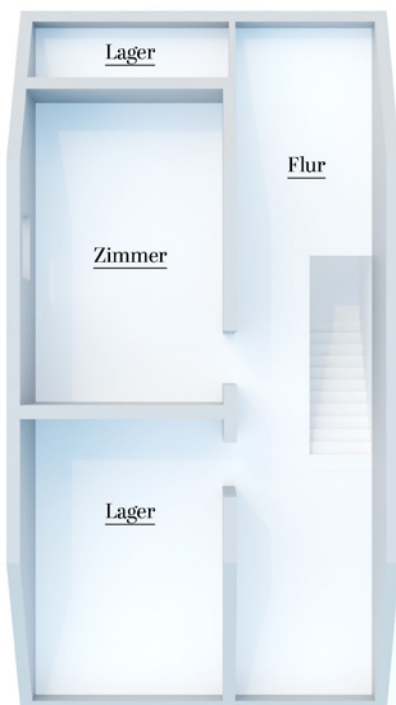
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



5. Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im Ortsteil Schönbrunn (Gemeinde Schleusegrund). Schönbrunn liegt idyllisch im Thüringer Wald und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Naturliebhaber und Pendler.

- **Umgebung:** Ruhiges Wohnumfeld, umgeben von Wiesen und Wäldern mit hohem Freizeitwert (Wandern, Radfahren, Natur).
- **Infrastruktur:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten und Grund- und Regelschule befinden sich in der näheren Umgebung bzw. in den benachbarten Ortsteilen.
- **Anbindung:** Gute Anbindung an die umliegenden Städte Hildburghausen, Eisfeld, Schleusingen, Suhl und Coburg.



6. Kontakt & Besichtigung

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer – **ohne Maklerprovision!**

Ihr Ansprechpartner:

Herr Ramón Springer

E-Mail: hessengasse.drei@gmail.com

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Der Energieausweis kann zur Besichtigung eingesehen werden. Bitte übermitteln Sie bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten.