

## Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und viel Potenzial in Meiningen



Standort: 6812 Meiningen - Objektnummer: 1684

### Lage:

Ruhige, sonnige Wohnlage  
Familienfreundliche Umgebung  
Gute Anbindung an Infrastruktur  
Naturnah gelegen

### Sonstiges:

Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Meiningen (Baujahr 1974) mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großem Grundstück mit 978 m<sup>2</sup>. Untergeschoss mit ca. 118 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Garage, zusätzliche Außenstellplätze. Altersbedingt besteht Renovierungsbedarf, wodurch sich ideale Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten.

---

## Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und viel Potenzial in Meiningen

In ruhiger und angenehmer Lage von Meiningen befindet sich dieses Einfamilienhaus, das eine ideale Gelegenheit für alle bietet, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Die im Jahr 1974 errichtete Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise sowie ein gut durchdachtes Raumkonzept.

Auf einer Wohnfläche von rund 113 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie sowie für individuelle Nutzungsmöglichkeiten wie Homeoffice oder Gästezimmer bieten. Die vorhandene Raumstruktur schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bildet eine hervorragende Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Ein besonderes zusätzliches Potenzial bietet das Dachgeschoss, das sich derzeit im Rohzustand befindet. Mit einer Fläche von rund 127 m<sup>2</sup> eröffnet sich hier die attraktive Möglichkeit, weiteren hochwertigen Wohnraum zu schaffen und individuelle Ausbauideen zu verwirklichen – sei es als großzügiger Wohnbereich, Atelier oder zusätzliche Schlafzimmer.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von etwa 978 m<sup>2</sup> und bietet damit viel Freiraum für Gartenliebhaber, Kinder oder entspannte Stunden im Grünen. Ergänzt wird das Platzangebot durch das Untergeschoss, das gemeinsam mit der integrierten Garage über eine Nutzfläche von rund 118 m<sup>2</sup> verfügt und vielseitig genutzt werden kann.

Beheizt wird die Immobilie mittels einer Holz-Zentralheizung, die eine nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Neben der Garage stehen zudem noch weitere Abstellplätze im Freien zur Verfügung.

Aufgrund des Baujahres befindet sich das Haus in einem altersentsprechenden Zustand, wodurch sich dem zukünftigen Eigentümer die attraktive Möglichkeit bietet, durch gezielte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen und den bestehenden Charme mit modernen Wohnansprüchen zu verbinden.

Dieses Einfamilienhaus vereint eine ruhige Lage, ein großzügiges Grundstück und viel Entwicklungspotenzial – eine ideale Basis für alle, die Wert auf Individualität und Gestaltungsspielraum legen.

Das Gebäude ist in sehr vielen Bereichen renovierungsbedürftig!

Betriebskosten monatlich: nach Verbrauch

Energieausweis (HWB-Wert) = 172 kWh/m<sup>2</sup>a (E) | (fGEE) = D 2,05

**FINANZIERUNG:**

Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Einfamilienhaus
Stellplätze:	Garage Stellplatz im Freien
Wohnfläche:	113 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	978 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	118 m <sup>2</sup>
Widmung:	BW   Bau-Wohngebiet
Zimmer:	6
Anzahl der Schlafzimmer:	4
Anzahl separate WC's:	1
Baujahr:	1973
HWB-Wert:	172.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	E
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Holzheizung
Verfügbarkeit:	ab sofort

**Kaufpreis:** € 595.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbucheintragung  
1,2% Vertragskosten  
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/3

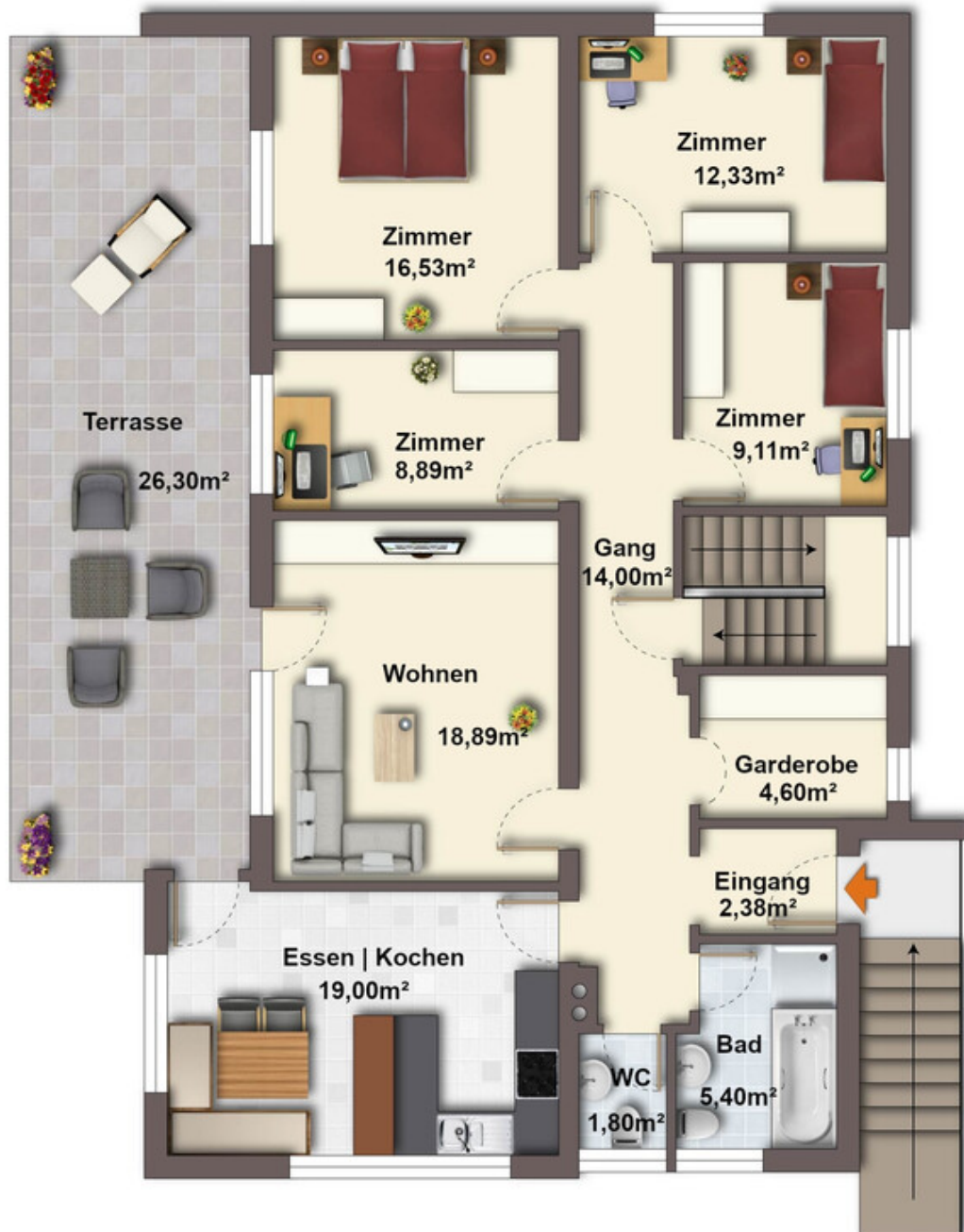


Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Grundriss 2/3

Obergeschoss  
Gesamtfläche: ca. 113m<sup>2</sup>

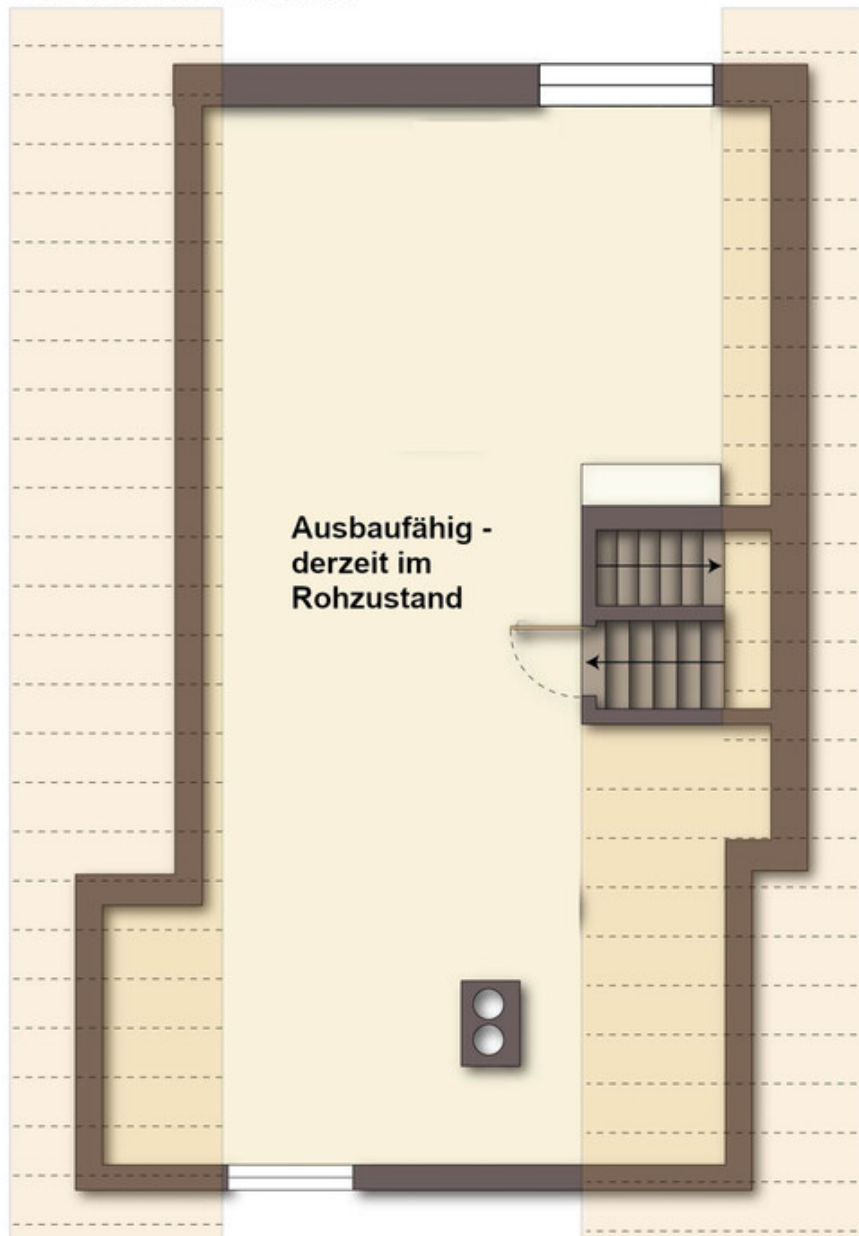


Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Grundriss 3/3

Dachgeschoss  
Gesamtfläche: ca. 127m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Bildergalerie 1/5



Außenansicht



Außenansicht



Terrasse



Garten



Garten



Garage

Bildergalerie 2/5



Keller



Keller



WC



Küche

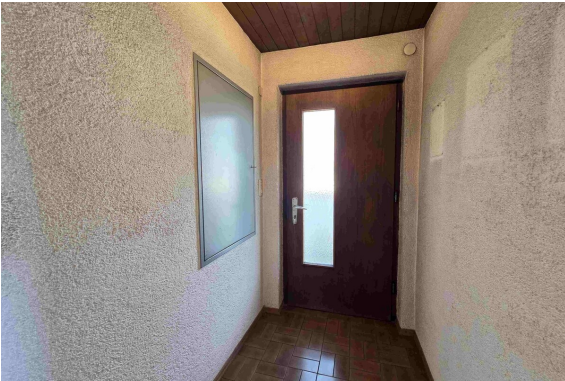


Kochen | Essen



Kochen | Essen

Bildergalerie 3/5



Eingang



Garderobe



Wohnen



Wohnen



Gang



Zimmer

Bildergalerie 4/5



Zimmer



Bad



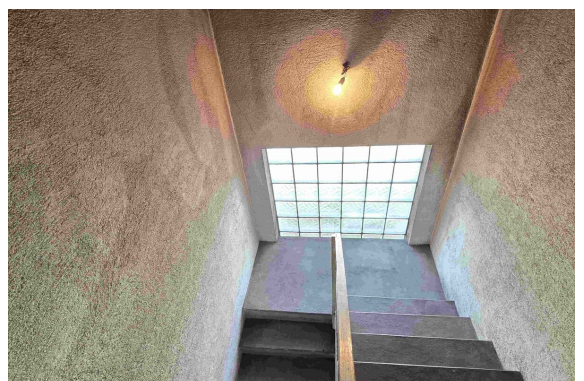
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Stiegenhaus

Bildergalerie 5/5



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Waschküche

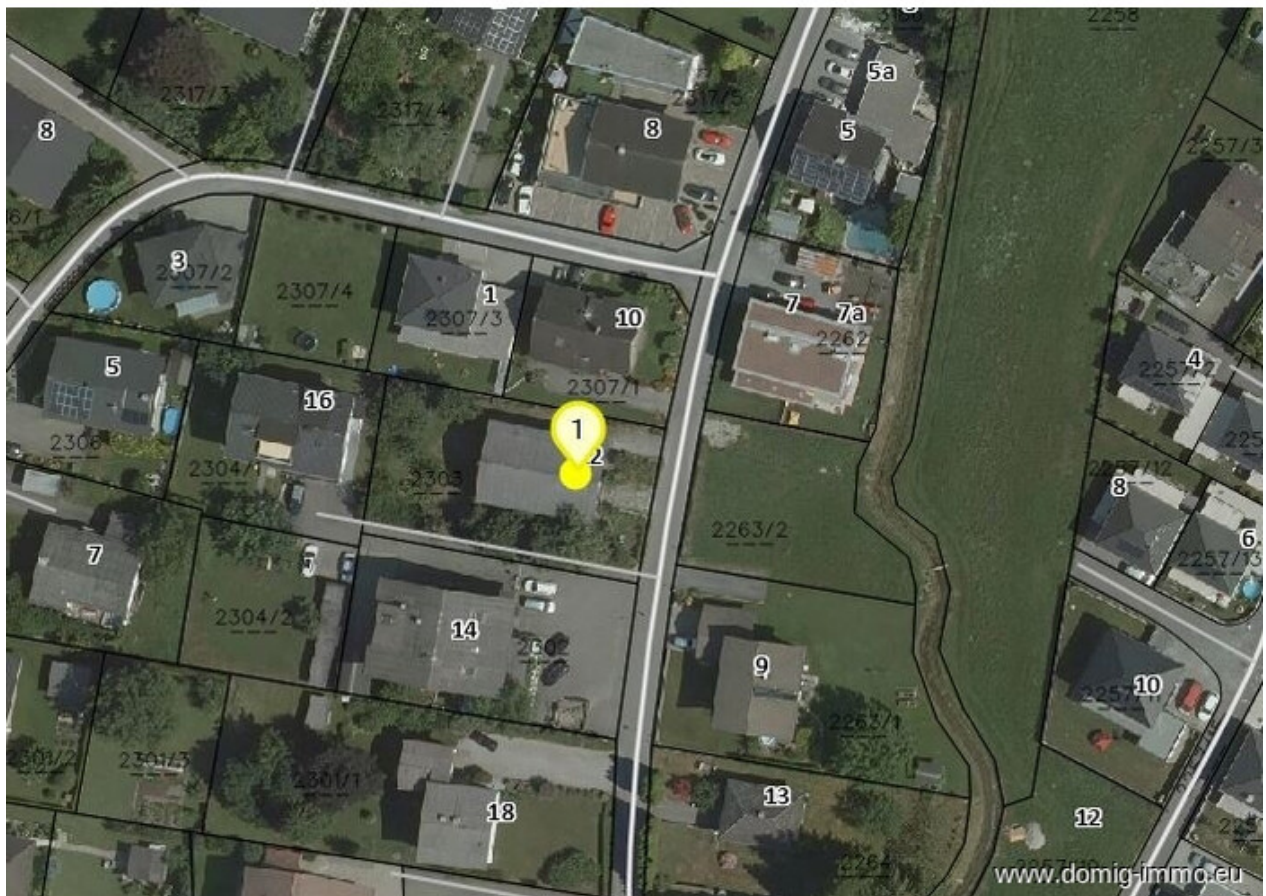


Heizraum

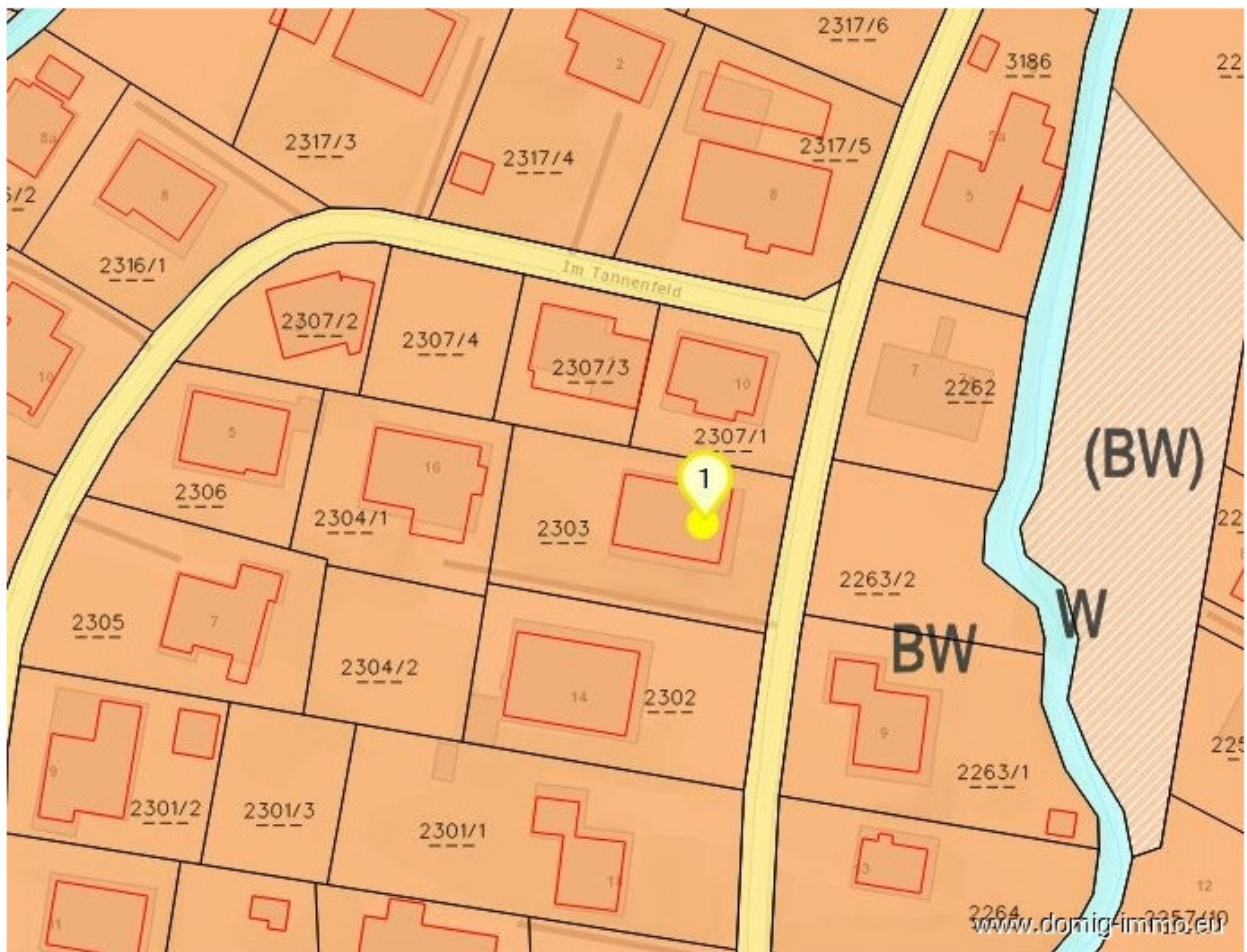


Heizraum

Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)