

Exposé

Einfamilienhaus in Zella-Mehlis

Zukunftsweisendes Raumwunder (Kl. A): Genießen statt Sanieren – Leben im Grünen



Objekt-Nr. OM-425776

Einfamilienhaus

Verkauf: **383.000 €**

98544 Zella-Mehlis
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

Energieeffizienz: Top-Wert Klasse A (Bedarfsausweis)

Das installierte Smart-Heating-System aus sparsamen, digitalen Direktspeicher-Heizungen arbeitet absolut wartungsfrei und ohne zusätzliche Betriebskosten wie Serviceverträge. Zudem ermöglicht es in jedem Raum eine präzise, sekundenschnelle Steuerung.

Autarkie: 9,7 kWp Photovoltaik + 5 kWh Stromspeicher

Warmwasser: Moderne Brauchwasser-Wärmepumpe (Strom vom eigenen Dach)

E-Mobility: Eigene Wallbox direkt am Carport

Top-Zustand: Umfassend saniert (Bäder, Küche, Elektrik, Heizung, Fassade)

Platzwunder: 7,5 Zimmer auf ca. 180 m² Wohnfläche

Nachhaltiger Luxus trifft auf maximale Unabhängigkeit. Vergessen Sie steigende Energiekosten! Dieses erstklassig gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Zella-Mehlis (OT Benshausen) bietet Ihnen ein autarkes und komfortables Zuhause. Dank der hervorragenden Energieeffizienzklasse A und modernster Haustechnik wohnen Sie hier nahezu unabhängig von externen Energieversorgern.

Modernes Wohndesign & exklusive Details. Das Erdgeschoss begeistert durch sein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Die hochwertige, moderne Küche geht nahtlos vom Eßbereich im Erker in den großzügigen Wohnbereich über, wo ein moderner 8 KW Hark-Kaminofen zusätzlich für Gemütlichkeit, Unabhängigkeit in kritischen Zeiten und für behagliche Wärme sorgt. Ein besonderes optisches Highlight sind die exklusiven Lackspanndecken im Eingangsbereich, den Badezimmern sowie im Gartengeschoss, die dem Haus ein edles Ambiente verleihen. Die Etagen sind über Treppen mit hochwertigem Natursteinbelag verbunden, was die Wertigkeit dieser Immobilie unterstreicht.

Flexibilität auf allen Ebenen: Mit insgesamt 7,5 Zimmern entfaltet dieses Haus ein wahres Raumwunder. Ob großzügiges Familienleben, konzentriertes Arbeiten im Beruf, Homeoffice oder Raum für handwerkliche Hobbys – hier finden Sie den perfekten Platz zum Wohnen, Arbeiten, Entspannen und Genießen.

Durch die attraktive leichte Hanglage bietet das Gartengeschoss vollwertiges Tageslicht und einen direkten Gartenzugang. Die Badezimmer im EG und OG sowie das gesamte Wohnzimmer und die Haus-Elektrik wurden umfassend saniert und modernisiert.

Nachhaltigkeit, die sich auszahlt: Dieses Haus ist energetisch für die Zukunft gerüstet. Die 9,7 kWp Photovoltaik-Anlage mit eigenem Stromspeicher und einer effizienten Brauchwasser-Wärmepumpe reduziert Ihre monatlichen Nebenkosten massiv. Auch die äußere Hülle überzeugt: Die 36-er Porotonziegelwände mit Perlite-Wärmedämmputz, hochwertige, wartungsfreie 2-fach verglaste Fenster mit innenliegenden Sprossen der Firma Internorm, die wartungsfreie Prefa-Aluverkleidung in Holzoptik an Giebeln, Dachkassen, Gauben, Balkon und der frische Fassadenanstrich sorgen für maximale Langlebigkeit und besten Wärmeschutz.

Außenanlage: Ihr sonniges, pflegeleichtes, privates Paradies - der Garten ist eine echte Oase für Ruhe und Erholung. Ein plätschernder Bachlauf, den sowohl eine Brücke, als auch ein Steg überqueren, schlängelt sich durch das gesamte Grundstück und versiegt selbst in den heißesten Sommern nicht. Ein kleiner Gartenteich mit Goldfischen lädt zum Beobachten ein. Zahlreiche Pflanzen und Gehölze bieten von Frühling bis Herbst eine üppige Blumenpracht ohne großen Pflegeaufwand. Genießen Sie entspannt mit Ihren Liebsten oder Freunden Ihren Feierabend im gemütlichen Pavillon auf einer der 3 Terrassen. Für kühlere Abende oder zum Grillen steht ein fahrbarer hochwertiger Edelstahl-Außenkamin von Feuerdesign zur Verfügung. Das große beheizbare Gewächshaus ist ideal für den Anbau von eigenem Gemüse und Pflanzen. Für Hobbygärtner bietet das Grundstück zudem noch genügend Raum zur individuellen Gestaltung.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick

Energie: Effizienzklasse A (Bedarfsausweis), 9,7 kWp Photovoltaik & 5 kWh Stromspeicher.

Technik: Brauchwasser-Wärmepumpe, Smart-Heating-System Direktspeicherheizung (wartungsfrei), Wallbox.

Sanierung: Umfassende Modernisierungen (2019–2023) an Küche, Bädern (EG & OG), Elektrik, Heizung, Wohnbereich und Fassade, Neubau Carport

Außen: pflegeleichter Wohlfühlgarten-Garten mit Bachlauf und kleinem Teich, mehrere Terrassen (1 mit festem Pavillon), mehrere Stromanschlüsse, großes, beheiztes Gewächshaus, Garten- und Gerätehaus, Carport und 4 Stellplätze

Gebäudeausstattung: Luxus & Platz auf drei Ebenen

Diese Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Modernisierungen. Die großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 180 m² verteilt sich auf 3 Etagen und 7,5 Zimmer:

EG – Das Herz des Hauses:

Offener Wohn-/Essbereich & Küche (ca. 55 m²): Ein weitläufiges Raumensemble mit lichtdurchflutetem, gemütlichem Eßbereich im Erker, moderner Einbauküche inkl. großem Induktionskochfeld, Lifthaube, Backofen mit Dampf, Siemens-Elektrogeräten, viel Stauraum und modernem Lichtkonzept.

Der effiziente 8 KW Hark-Kaminofen mit Backrohr und Specksteinverkleidung sorgt im Wohnbereich zusätzlich für Behaglichkeit und im Bedarfsfall für energ. Unabhängigkeit.

Bad: Luxus-Oase (ca. 12 m²) mit Whirlpool-Wanne & Lichttherapie, Dusch-WC, begehbare Dusche, Fußbodenheizung, 2 Waschplätze, beheizter Handtuchhalter, edle Lackspanndecke, modernes Lichtkonzept.

1 ruhiges Schlafzimmer (ca. 12,5 m²)

Eingangsbereich & Flur mit edler Lackspanndecke und Einbaustrahlern.

Alle Zimmer im EG mit elektrischen Rolläden. Im Wohnzimmer und Schlafzimmer befinden sich zusätzlicher Insektenschutz.

OG – Private Rückzugsorte mit 3 Räumen für indiv. Nutzung & Gestaltung (Homeoffice, Büro, Kinderzimmer etc.), Diele, Abstellkammer und Zugang zum großen Boden:

1 ruhiges, großzügiges Zimmer (ca. 28 m² Grundfl. mit Dachschräge), direkter Balkonzugang

1 sonniges, Zimmer (ca. 20 m² Grundfl. mit kl. Dachschräge), direkter Balkonzugang

1 ruhiges, Zimmer (ca. 12 m² Grundfl. mit Dachschräge), z.B. zweite Küche (Anschlüsse vorhanden), Büro etc.

Bad (ca. 7 m²) modernisiert mit begehbare Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss, Waschplatz, beheizter Handtuchhalter, Fußbodenheizung, helles, modernes Design.

UG – Dank leichter Hanglage bietet das UG helle Räume mit Tageslicht und direktem Gartenzugang:

1 attraktiver Wohnraum mit Lackspanndecke und Einbaustrahlern (ca. 20 m²)

1 Raum (ca. 15 m²) perfekt für die Einrichtung einer Sauna, Fitnessraum oder Hobbybereich.

Große beheizbare Diele mit Lackspanndecke und Strahlern. Das kleine Bad (ca. 3,5 m²) mit ebenerdiger Dusche, WC, Waschplatz und Fußbodenheizung befindet sich im Ausgangsraum zum Garten (ca. 13 m²). Dieser besticht mit Einbauschränken, Lackspanndecke und Einbaustrahlern.

Der Technikraum ist zusätzlich mit Schwerlastregalen für Vorräte und einer Werkbank ausgestattet.

Zur exklusive Innenausstattung in den Fluren und Bädern gehören hochwertige Lackspanndecken. Diese sind antistatisch, wartungsfrei und sorgen für ein edles, helles Raumgefühl. Die Treppenaufgänge sind mit pflegeleichtem, hochwertigem Natursteinbelag versehen. Die Wohnräume sind mit neu- und hochwertigem Vorwerk-Teppichboden ausgestattet.

Die Fassade und Gauben wurde mit einer wartungsfreien, hochwertigen Prefa-Aluminiumfassade in edler Holzoptik saniert. In Kombination mit dem frischen Fassadenanstrich genießen Sie eine dauerhaft ansprechende Optik.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lagebeschreibung: Wo Natur auf Lebensqualität trifft:

Benshausen, ein idyllischer Ortsteil von Zella-Mehlis, vereint naturnahe Ruhe mit praktischer Erreichbarkeit. Im grünen Herzen Deutschlands, eingebettet in die sanften Hügel des Thüringer Waldes, bietet die Umgebung der Immobilie ideale Bedingungen zum Leben und Arbeiten. Outdoor-Liebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten: Schwimmen, Wandern, Radfahren oder Wintersport – die Freizeit beginnt direkt vor der Haustür.

Infrastruktur & Familie: Der Ort punktet mit einer sehr guten Anbindung an die A71, den ÖPNV sowie einem Bahnanschluss. Vor Ort finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Zwei Supermärkte, Bäcker, Metzger, Gasthaus sowie Ärzte und eine Apotheke. Besonders attraktiv für Familien sind der Kindergarten und die moderne, als „besonders bewegungsfreundlich“ ausgezeichnete Grundschule – alles bequem fußläufig oder mit dem Rad erreichbar und Busanbindung. Das moderne, beheizte Freibad ist nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für sommerlichen Badespaß.

Gemeinschaft & Sport: Benshausen lebt vom Miteinander: Eine engagierte Feuerwehr und zahlreiche Vereine bieten vielfältige Möglichkeiten von Sport bis Kultur. Nur 20 Autominuten entfernt liegt das internationale Wintersportzentrum Oberhof. Ob Langlauf, Biathlon oder Rodeln – hier trifft aktive Erholung auf Weltklasse-Sportgeschichte.

Fazit: Benshausen und die Lage der Immobilie sind ein sicherer Ort zum Durchatmen, Mitgestalten und Wohlfühlen – mit der Natur als ständigem Begleiter und allem, was das tägliche Leben angenehm macht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,27 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eigene E-Ladestation mit PV

Exposé - Galerie



Südbalkon / Prefa-Giebelverkl.



Hauseingang EG

Exposé - Galerie



Flur zur Küche-Wohnbereich EG

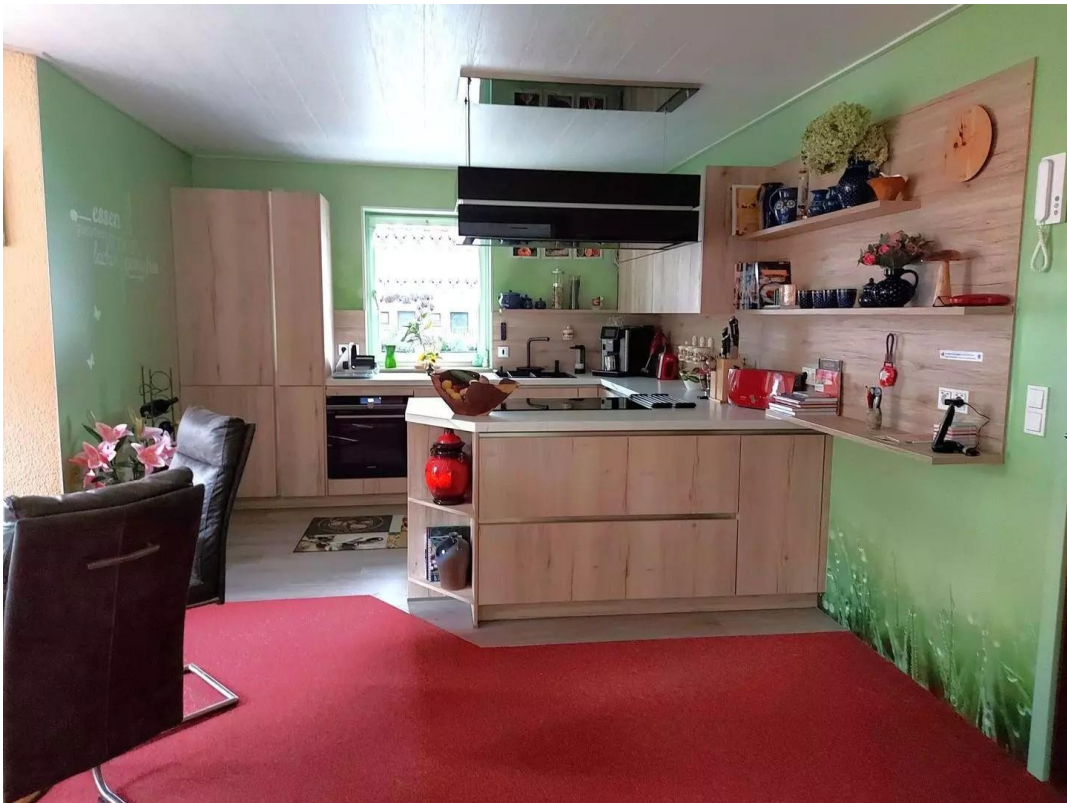


Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Essecke EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Premium Kaminofen



Wellnessbad mit Whirlpool EG

Exposé - Galerie



Bad mit Whirlpool EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Diele OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Großzügiges Studio OG



Duschbad OG

Exposé - Galerie



Diele UG



Diele UG

Exposé - Galerie



Helles Gartengeschoss-Zimmer



Bad UG

Exposé - Galerie



Terrasse mit Außenkamin



Gartenteich

Exposé - Galerie



Gartenblick



Gemütliche Garten-Lounge

Exposé - Galerie



Gartenblick



Moderner LFP-Stromspeicher



Effiziente BW-Wärmepumpe

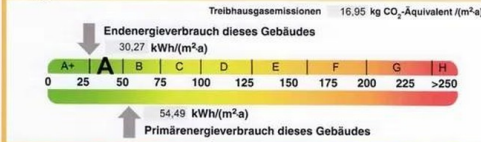
Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: TH-2025-006025123

Energieverbrauch



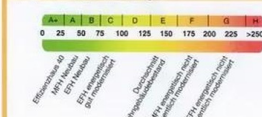
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 30,27 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Strom netzbezogen	1,8	6900	1400	5500	0,99
01.01.2023	31.12.2023	Strom netzbezogen	1,8	7500	1450	6050	1
01.01.2024	31.12.2024	Strom netzbezogen	1,8	7800	1430	6370	1,02

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh

³ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Gültig bis: 22.10.2035

Registriernummer: TH-2025-006025123

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus
Adresse	Aschenhofstraße 9a, 95544 Zella-Mehlis
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ¹	1996
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	2010
Anzahl der Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche (A _N)	243 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Strom
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ¹	Strom
Erneuerbare Energien ¹	Art: Photovoltaik, Umweltenergie-Luft Verwendung: Stromerzeugung, Warmwasser und Heizung
Art der Lüftung ¹	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geführte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹	Anzahl: <input type="checkbox"/> Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig):
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugswert dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 3**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bader/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Abschrift und Berufszeichnung)

ENERGIEAUSWEIS 48
Energieausweis-Gesellschaft
Postfach 1000, 95544 Zella-Mehlis
95544 Zella-Mehlis

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 23.10.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einschlägig

³ Mehrfachangaben möglich

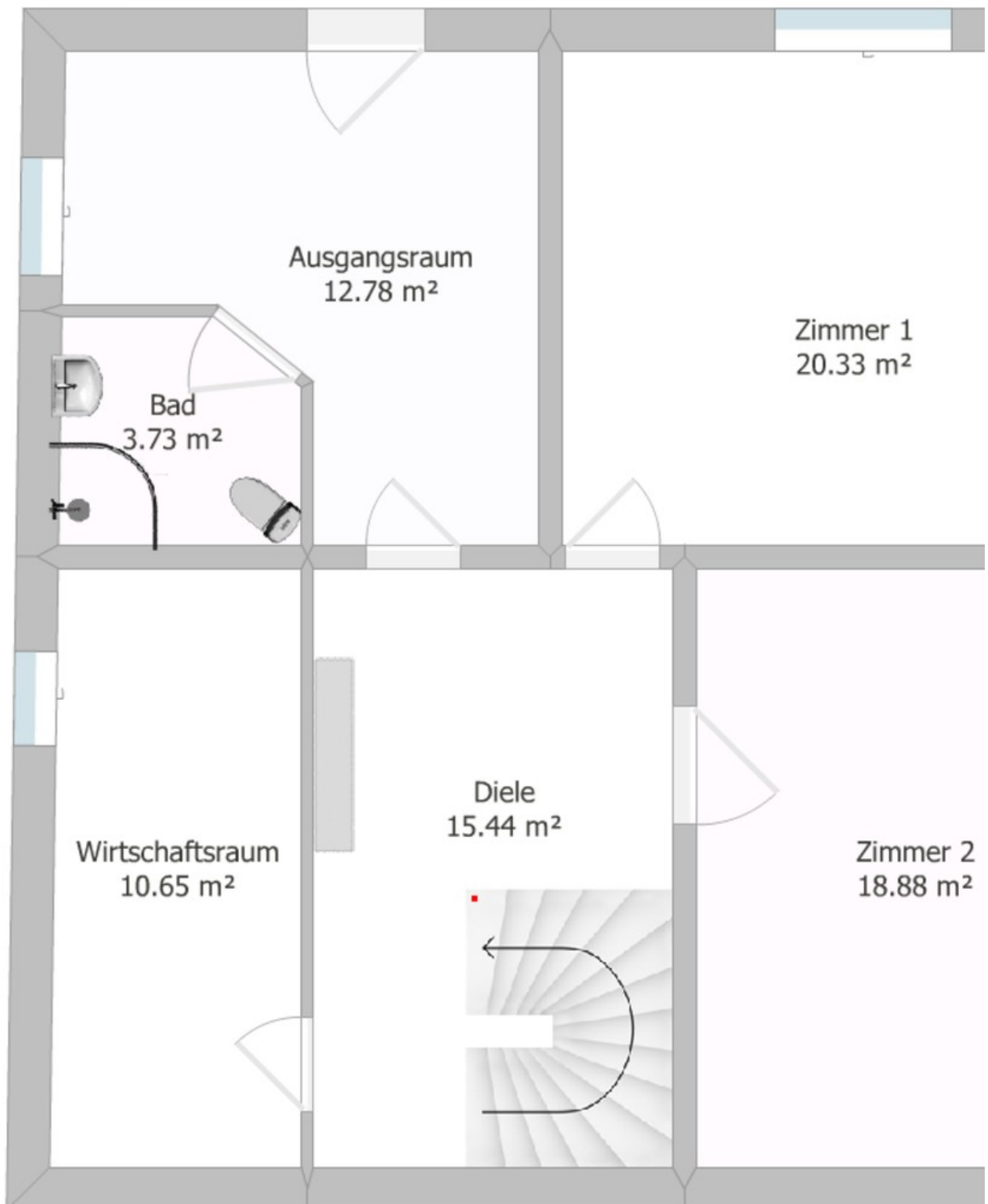
⁴ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

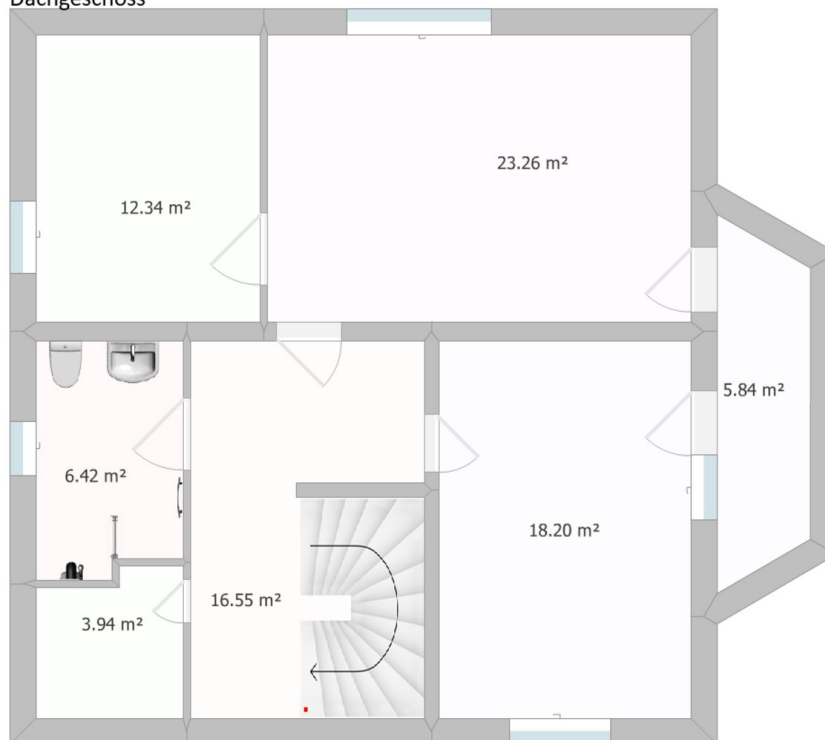
Keller



UG

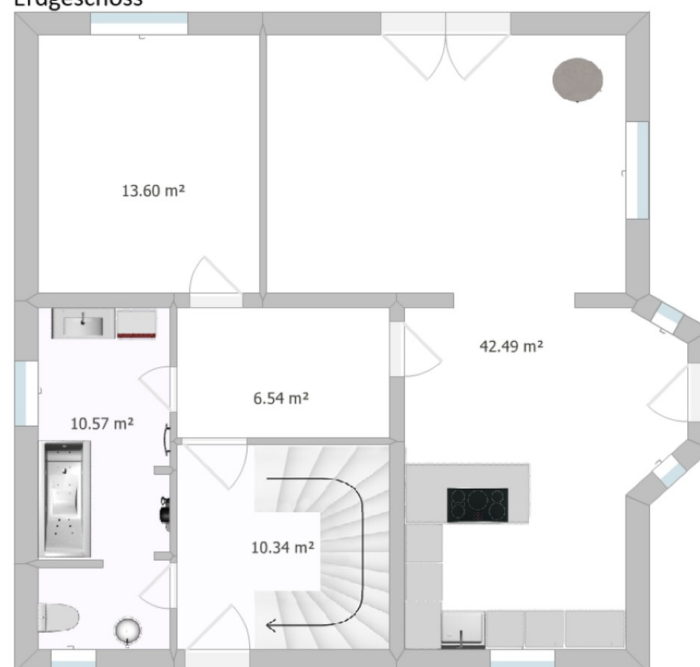
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



OG

Erdgeschoss



EG