

Ilmtal / Dienststedt

# Charmante Doppelhaushälfte mit großem Traumgrundstück und Pool – Ihre private Ruheoase

Objektnummer: 25124416



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.054 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

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

Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25124416    |
| Wohnfläche   | ca. 112 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 5           |
| Schlafzimmer | 4           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 1986        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 249.000 EUR   |
| Haus        | Doppelhaushälfte  |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Ausstattung | Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche                                  |

Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 122.52 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992           |



Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie





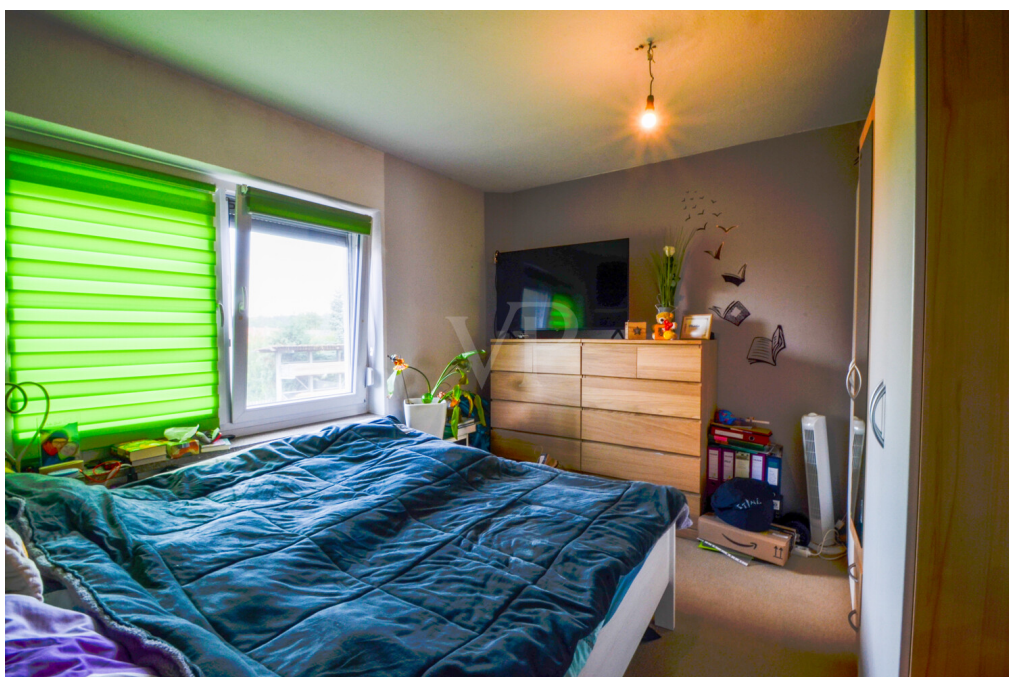
Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie



Profitieren Sie als Erstkäufer von einer Förderung bis maximal 20.000€ für selbstgenutzten Wohnraum in Thüringen. Für weitere Informationen sprechen Sie uns gern an!

**T: 0361 - 60 13 90 90**

Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

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



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## 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: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in 99326 Stadtilm OT Dienststedt bietet auf einem großzügigen Grundstück von 1.054 m<sup>2</sup> viel Platz für Wohnen, Entspannen und Freizeit. Das im Jahr 1986 massiv erbaute Haus überzeugt mit einer soliden Bausubstanz, einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> und einer praktischen Vollunterkellerung, die zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

### Ausstattung & Highlights:

- Massivbauweise (Baujahr 1986)
- 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 5 Zimmer & 2 Bäder
- Großes Grundstück mit 1.054 m<sup>2</sup> – viel Platz für Kinder, Gartenfreunde & Tierliebhaber
- Vollunterkellert – zusätzlicher Stauraum, Hobby- oder Werkstattbereich
- Großes Carport für 2 Fahrzeuge – komfortabel und wettergeschützt parken
- Pool im Garten für entspannte Sommertage
- Gasheizung von 1992 – bereits eine neue, ungenutzte Heizung vorhanden (muss nur installiert werden)
- Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung
- Dachdämmung vorhanden
- Elektrik teilweise erneuert inkl. neuem Sicherungskasten

### Sanierungen & Modernisierungen:

- Badezimmer im EG 2018 komplett erneuert inkl. moderner Fußbodenheizung
- Küche 2018 neu eingebaut mit hochwertigen Geräten (teilweise Bosch) und Induktionskochfeld
- Große, überdachte Terrasse mit neuen Pflastersteinen – perfekt für gesellige Abende
- Haus wurde bis 2020 sukzessive saniert und modernisiert

### Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger, naturnaher Umgebung von Stadtilm OT Dienststedt. Hier genießen Sie ländliche Idylle und viel Ruhe – ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich im nahegelegenen Stadtilm, während die Städte Arnstadt, Ilmenau und Erfurt bequem erreichbar sind.

## Fazit

Diese Doppelhaushälfte vereint solide Bauweise, durchdachte Modernisierungen, Vollunterkellerung, großes Carport und ein traumhaft großes Grundstück. Ob als Familienidyll mit viel Platz zum Spielen, als Rückzugsort in ruhiger Lage oder für Garten- und Poolliebhaber – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Einziehen, wohlfühlen und genießen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Ausstattung und Details

- Massivbau
- Baujahr 1986
- Wohnfläche 112 m<sup>2</sup>
- Grundstück 1054 m<sup>2</sup>
- Zimmer 5
- Badezimmer 2
- 2 Etagen
- Vollunterkellert
- hochwertige Einbauküche mit Qualitätsgeräten
- Saniertes Bad im EG
- Teilweise Erneuerung der Stromleitungen
- Kunststofffenster 2fach Isolierglas
- Pool mit erneuerter Folie

Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich im ruhigen Ortsteil Dienststedt der Stadt Stadtilm im Ilm-Kreis. Geprägt von ländlicher Idylle, viel Natur und einer sehr angenehmen Nachbarschaft, bietet die Lage ein entspanntes und naturnahes Wohnen – fernab vom Trubel, aber dennoch mit guter Anbindung an die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Freizeitangebote finden sich im nahegelegenen Stadtilm. Für Familien und Berufspendler ist der Standort gleichermaßen attraktiv: Hier genießen Sie eine ruhige Umgebung mit hohem Erholungswert, ohne auf die Vorteile einer guten Infrastruktur zu verzichten.

Verkehrsanbindung:

- Bundesstraße B87: Nur wenige Minuten entfernt, mit direkter Anbindung nach Stadtilm, Arnstadt und Ilmenau
- Autobahn A71 (Anschlussstelle Arnstadt/Ilmenau): in ca. 15–20 Fahrminuten erreichbar – schnelle Verbindung Richtung Erfurt, Suhl und Schweinfurt
- Bahnhof Stadtilm: Anschluss an den regionalen Bahnverkehr, ideal für Pendler
- ÖPNV: Busverbindungen in die umliegenden Orte und nach Stadtilm
- Flughafen Erfurt-Weimar: in ca. 30 Autominuten erreichbar

Darüber hinaus lädt die Region zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Ob Wandern und Radfahren im Thüringer Wald, Ausflüge zur Ilm oder ein Besuch der nahegelegenen Kultur- und Universitätsstadt Erfurt – hier verbindet sich eine ruhige Wohnlage mit vielseitigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.



Objektnummer: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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