

Krautheim

# Altes Bauernhaus mit Scheune, Garage und großem Grundstück

*Codice oggetto: 26254202*



**PREZZO D'ACQUISTO: 113.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.204 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26254202
Superficie netta	ca. 124 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1776
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	113.000 EUR
Casa	Casa colonica
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 413 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	carbone	Consumo energetico	389.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.06.2036	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1776

Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim

## La proprietà



Die passende Immobilie  
*schneller* finden und  
erfolgreich kaufen.



Jederzeit informiert  
über die *Wertentwicklung*  
der eigenen Immobilie/n.



*Immobilienverkauf* mit  
mehr Transparenz,  
Komfort und Erfolg.



Die *optimale*  
Finanzierungslösung  
für die Wunschimmobilie.



Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim

## La proprietà



**Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.**

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:  
**T.: 03643 - 46 86 58 6**



Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim

## Planimetrie





www.von-poll.com



www.von-poll.com

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht dieses Bauernhaus mit großer Scheune und einer Garage.

Es bietet eine Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 1.204 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Krautheim.

Die Immobilie spricht all Jene an, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial suchen und eigenen Gestaltungsideen Raum geben möchten. Der Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig, wodurch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Anpassung möglich sind.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, die sich auf die unterschiedlichen Wohnbereiche der Immobilie verteilen. Dabei stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, die sowohl als Kinderzimmer, als auch als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Wohnzimmer hat einen direkten Zugang zur Küche, an welche sich eine Speisekammer anschließt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und sollte, je nach Anspruch, modernisiert werden. In diesem Zusammenhang muss man über eine Erneuerung der Elektrik, sowie eine zeitgerechte Lösung für die Heizung, nachdenken. Derzeit erfolgt die Wärmeerzeugung über einen Umluftofen, welcher nur 2 Räume beheizt.

Weiterhin gibt es im Erdgeschoss einen Hauswirtschaftsraum, zwei Lagerräume mit angrenzendem Gewölbekeller.

Der Außenbereich umfasst einen weitläufigen Garten, der Freizeitgestaltung, Bepflanzung oder Erholungsphasen im Grünen ermöglicht. Eine Scheune und eine Garage bieten zusätzliche Nutzfläche für Geräte, Hobbys oder Fahrzeuge.

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus richtet sich vor allem an Interessenten, die den Charme eines alten Gebäudes schätzen und sich vorstellen können, durch gezielte Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen ein neues Wohngefühl zu schaffen. Der bauliche Zustand erfordert die Bereitschaft zu Investitionen, bietet im Gegenzug aber viel Freiraum für individuelle Lösungen.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

**Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim**

## **Dettagli dei servizi**

**Bauernhaus mit Scheune und Garage**

- Baujahr: ca. 1776
- Wohnfläche: ca. 124 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 1.204 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 7
- Zustand: sanierungs- und renovierungsbedürftig

**Zimmer:**

**1 Wohnzimmer**

**1 Küche**

**4 Schlafzimmer**

**1 Badezimmer mit Badewanne**

**Spitzboden (nicht ausgebaut)**

**Hauswirtschaftsraum**

**Teilunterkellerung Gewölbe**

**2 Lagerräume**

**Außenbereich:**

**Garage**

**Scheune**

**Garten**

**Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim**

## **Tutto sulla posizione**

**Krautheim ist ein ruhiger und ländlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Am Ettersberg im Landkreis Weimarer Land in Thüringen. Der Ort überzeugt durch seine naturnahe Lage sowie durch eine angenehme, dörfliche Wohnatmosphäre und eignet sich ideal für alle, die entspanntes Wohnen im Grünen schätzen.**

**Die Gemeinde Am Ettersberg sowie die nahegelegene Kulturstadt Weimar sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitangeboten. Auch die Landeshauptstadt Erfurt sowie Sömmerda sind durch die verkehrsgünstige Lage gut angebunden und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.**

**Schulbusse verkehren an Schultagen wochentags zwischen Krautheim und den umliegenden Orten bzw. der Schule. Die Linienverläufe und -zeiten sind dabei auf die Schulzeiten abgestimmt, wie es bei ländlichen Schülerbeförderungen üblich ist (frühmorgens Hin- und nachmittags Rückfahrten).**

**Krautheim selbst ist geprägt von einer gewachsenen Dorfstruktur mit Einfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Flächen und viel Grün. Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Rad- und Wandertouren ein und bietet einen hohen Erholungswert. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu urbanen Zentren macht Krautheim zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Naturliebhaber.**

**Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Als weiteres Serviceangebot möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass VON POLL FINANCE Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung unterstützt und die für Sie optimale Finanzierungslösung erarbeitet.

**Codice oggetto: 26254202 - 99439 Krautheim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Dominik Köhler**

---

**Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar**

**Tel.: +49 3643 - 46 86 586**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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