

Ilmtal / Dienstedt

**\*Offerta speciale\* solo fino a giovedì 4 dicembre 2025!!!!** Affascinante casa bifamiliare con ampio terreno da sogno e piscina: la vostra oasi di pace privata.

Codice oggetto: 25124416



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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.054 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

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

Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25124416    |
| Superficie netta    | ca. 112 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1986        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 249.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile                 |

Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 122.52 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.07.2035    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                                |



Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## La proprietà



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!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## La proprietà

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN

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)





Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, situata a Stadtilm 99326, nel quartiere di Dienstedt, offre ampi spazi abitativi, di relax e di svago su un ampio terreno di 1.054 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1986, la casa vanta una struttura solida, circa 112 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un pratico seminterrato completo che offre ulteriore spazio di stoccaggio e diverse possibilità di utilizzo. Caratteristiche e punti salienti: - Costruzione solida (costruita nel 1986) - 112 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuiti su 5 stanze e 2 bagni - Ampio terreno di 1.054 m<sup>2</sup> - tanto spazio per bambini, amanti del giardinaggio e amanti degli animali - Seminterrato completo - ulteriore spazio di stoccaggio, hobby o area officina - Ampio posto auto coperto per 2 veicoli - parcheggio comodo e resistente alle intemperie - Piscina in giardino per rilassanti giornate estive - Riscaldamento a gas del 1992 - un nuovo sistema di riscaldamento inutilizzato è già disponibile (deve solo essere installato) - Finestre in PVC con doppi vetri - Isolamento del tetto - Impianto elettrico parzialmente rinnovato inclusa una nuova scatola dei fusibili Ristrutturazioni e modernizzazioni: - Bagno al piano terra completamente ristrutturato nel 2018 incluso moderno riscaldamento a pavimento - Cucina installata di recente nel 2018 con elettrodomestici di alta qualità (alcuni Bosch) e un piano cottura a induzione - Ampia terrazza coperta con nuove pietre per pavimentazione - perfetta per serate sociali - La casa è stata gradualmente ristrutturata e modernizzata fino al 2020 Posizione Questa proprietà è situata in un ambiente tranquillo e naturale nel Quartiere Dienstedt di Stadtilm. Qui potrete godervi la tranquillità e la tranquillità della campagna, senza rinunciare alla comodità di tutti i servizi. Negozi, scuole e assistenza medica si trovano nella vicina Stadtilm, mentre le città di Arnstadt, Ilmenau ed Erfurt sono facilmente raggiungibili. In breve, questa casa bifamiliare combina una costruzione solida, ristrutturazioni ponderate, un seminterrato completo, un ampio posto auto coperto e un terreno meravigliosamente spazioso. Che si tratti di un rifugio per famiglie con tanto spazio per giocare, di un rifugio tranquillo o di amanti del giardino e della piscina, questa proprietà offre innumerevoli possibilità. Entrate, sentitevi a casa e godetevela: fissate un appuntamento per una visita oggi stesso!



Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienstedt

## Dettagli dei servizi

- Massivbau
- Baujahr 1986
- Wohnfläche 112 m2
- Grundstück 1054 m2
- 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

Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25124416 - 99326 Imtal / Dienstedt

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25124416 - 99326 Ilmtal / Dienststedt

## Partner di contatto

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

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

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

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

---

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