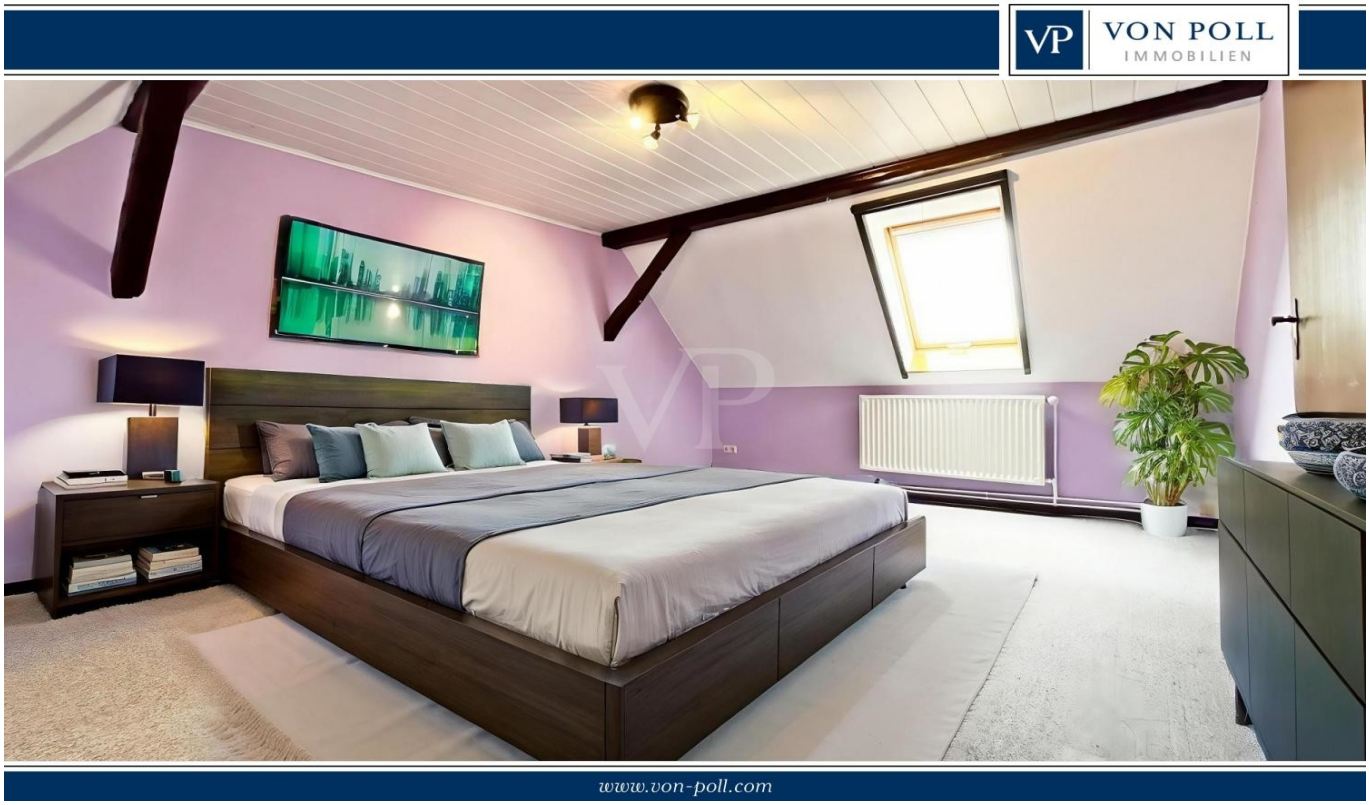
Ilmtal-Weinstraße

Großes Haus mit viel Platz für die ganze Familie

??????? ????????: 24254156



???? ??????: 129.000 EUR • ?????????: ca. 163,11 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 108 m^2

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ??? ?????

??????? ????????	24254156
?????????	ca. 163,11 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1900

???? ??????	129.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 225 m²
??????	WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.07.2034
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	105.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1900

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Die *optimale* Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.

Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

- Zinsrechner: Welche Kosten entstehen durch die Finanzierung?
- Budgetrechner: Was kann ich mir leisten?
- Machbarkeitsrechner: Wie wahrscheinlich ist die Zusage seitens der Bank?
- Persönliches Finanzierungszertifikat: Bestätigung der Bonität des Kunden zur Vorlage beim Eigentümer
- Angebotsvergleich von über 700 Banken, Sparkassen und Versicherungen
- Monatlicher Zins-Update-Newsletter

www.von-poll.com/weimar

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.

Vorteile rund um den Käuferservice:

- Individuelles Suchprofil, um frühzeitig und gezielt passende Angebote zu erhalten
- Immobilien-Merkzettel
- Interaktiver Besichtigungsraum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement für Videogespräche, Telefonate oder persönliche Beratungstermine

www.von-poll.com/weimar

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

***Immobilienverkauf* mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.**

Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- Beispielhafte Simulation des gesamten Verkaufsprozesses mit eigener Immobilie
- Aktive und/oder passive Teilnahme am gesamten Verkaufsprozess gemeinsam mit dem Makler
- Bequeme digitale Dokumentenübermittlung
- Einfache Exposé-Abstimmung und -freigabe
- Individuelle Auswahl der Vermarktungsmaßnahmen
- Überblick über den Vermarktungsfortschritt in Echtzeit

www.von-poll.com/weimar

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

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

Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zum aktuellen Marktpreis

www.von-poll.com/weimar

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreis-einschätzung Ihrer Immobilie an.

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

VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar
weimar@von-poll.com

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

??????

VON POLL IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

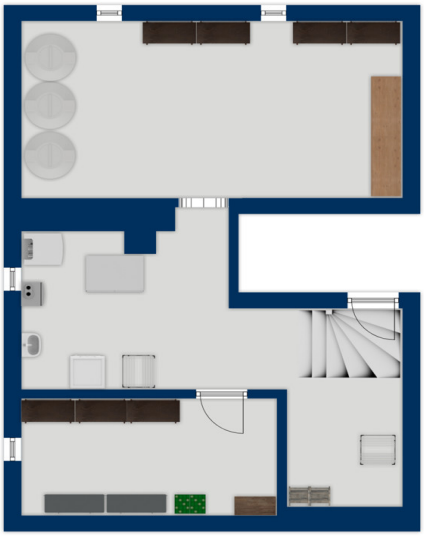
VON POLL
IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL
IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL
IMMOBILIEN®



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht das Hauptwohnhaus eines historischen Dreiseitenhofs aus der Zeit um 1900. Das einst als Teil eines größeren bäuerlichen Anwesens genutzte Gebäude wurde innerhalb der Familie in mehrere Einheiten aufgeteilt. Angeboten wird hier ausschließlich das großzügige Wohnhaus, das über eine gemeinschaftlich genutzte Zufahrt erreichbar ist. Das Grundstück umfasst eine Fläche von etwa 108 m², während die Wohnfläche mit ca. 163 m² großzügig bemessen ist und somit einen angenehmen Ausgleich zur kompakteren Außenfläche bietet.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen – Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss – und verfügt insgesamt über acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei voll ausgestattete Küchen sowie zwei Bäder. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC. Die massive Bauweise sorgt für ein angenehmes Raumklima: im Sommer bleibt es angenehm kühl, im Winter wohlig warm. Außenjalousien bieten zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz.

Das Obergeschoss bietet eine weitere Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Arbeitszimmer – ideal für größere Familien oder zur individuellen Nutzung einzelner Wohnbereiche. Im ausgebauten Dachgeschoss stehen ein weiteres Badezimmer, ein Wohnzimmer und ein zusätzliches Schlafzimmer zur Verfügung, was viel Raum für Privatsphäre und individuelle Rückzugsorte schafft. Der Spitzboden ist als Kaltdach ausgeführt, eignet sich aber hervorragend als zusätzliche Abstellfläche.

Beheizt wird das Wohnhaus über eine Ölzentralheizung, deren Brenner im Jahr 2023 erneuert wurde. Die Ausstattung der Böden variiert zwischen Fliesen, Teppich, PVC und Laminat. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Die Dacheindeckung wurde im Jahr 2000 erneuert, die Kunststoff-Doppelverglasung stammt aus dem Jahr 1993. Im selben Jahr wurden auch die Elektrik und die Bäder umfassend modernisiert.

Ergänzend besteht die Möglichkeit, über den Ortsbürgermeister einen Garten in unmittelbarer Nähe anzupachten – ein reizvoller Zusatz für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern.

Wenn Sie sich von dieser Immobilie angesprochen fühlen, zögern Sie nicht und senden Sie uns noch heute eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das

entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Team aus Weimar freut sich darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums zu begleiten!

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

????????????? ??? ???????

Einfamilienhaus in ruhiger Lage
- Gesamtwohnfläche: ca. 163 m²
- Grundstücksfläche: ca. 108 m²
- 3 Etagen (EG, OG, DG)
- 8 Zimmer

Fenster isolierverglast, mit Kipp- und Drehbeschlägen
Ölzentralheizung (Brenner von 2023)
Einbauküche im OG
Bodenbelag: Fliesen, Teppich, PVC-Belag & Laminat
Zustand: gepflegt
voll unterkellert
Außenjalousien

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

??? ??? ??? ??????????

Der kleine Ort Leutenthal gehört zur Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße und liegt zwischen Rohrbach und Sachenhausen. Leutenthal hat nach amtlichen Angaben ca. 250 Einwohner und liegt auf 237 m Höhe. Die überwiegend landwirtschaftlich geprägte Gemeinde gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Nordkreis Weimar. Die nächsten größeren Städte sind Weimar und Apolda.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Von hier aus wird der Ort neunmal täglich mit öffentlichen Verkehrsmitteln angefahren. Die Grund- und Regelschule befindet sich in Buttelstedt, von wo aus man auch direkt nach Mellingen auf das Gymnasium, per Bustransfer, gefahren wird.

Zum Einkaufen fährt man nach Buttelstedt oder nach Weimar. In der Gemeinde gibt es eine Gaststätte und einige Handwerksbetriebe.

In den Jahren 1994 bis 1997 war die Gemeinde Förderschwerpunkt im Dorferneuerungsprogramm. Zahlreiche private Grundstückseigentümer nutzten diese Fördermöglichkeit und führten an ihren Häusern Verschönerungsmaßnahmen durch. Von der Gemeinde wurde im Rahmen dieses Programms ein Spielplatz errichtet und eine Freifläche neugestaltet. 1998 und 1999 nahm die Gemeinde im Landkreis an dem Dorfwettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden" teil. Durch das tatkräftige Mitwirken der Dorfbevölkerung belegte Leutenthal beide Male den zweiten Platz.

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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 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.

??????? ????????: 24254156 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar
Tel.: +49 3643 - 46 86 586
E-Mail: weimar@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com