

Krautheim

Altes Bauernhaus mit Scheune, Garage und großem Grundstück

Objektnummer: 26254202



KAUFPREIS: 113.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.204 m²

Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

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

Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26254202
Wohnfläche	ca. 124 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1776
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	113.000 EUR
Haus	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 413 m ²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Kohle	Endenergiebedarf	389.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1776

Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Die Immobilie



**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.**



Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Die Immobilie



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



Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Grundrisse



Grundriss 1. OG



Grundriss 0. OG



Komplett, nicht maßstabs-



Komplett, nicht maßstabs-

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Ein erster Eindruck

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

Es bietet eine Wohnfläche von ca. 124 m² und befindet sich auf einem ca. 1.204 m² 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Ausstattung und Details

Bauernhaus mit Scheune und Garage

- Baujahr: ca. 1776
- Wohnfläche: ca. 124 m²
- Grundstücksfläche: ca. 1.204 m²
- 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

Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Weitere Informationen

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.

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.

Objektnummer: 26254202 - 99439 Krautheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com