

Ilmtal-Weinstraße

# Großes Haus mit viel Platz für die ganze Familie

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



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

???? ??????: 130.000 EUR • ??????????: ca. 163,11 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 108 m<sup>2</sup>

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

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

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????? | 24254156                  |
| ???????????         | ca. 163,11 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????      |
| ?????????           | 8                         |
| ????????????? ???   | 4                         |
| ??????????          |                           |
| ??????????          | 2                         |
| ????? ????????????? | 1900                      |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 130.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2023                                                                                  |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 225 m <sup>2</sup>                                                                |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | WC ????????????,<br>?????????????????<br>?????????                                    |

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

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

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 105.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 08.07.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1900           |

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

?? ????????



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

?? ?????????



### Die *optimale* Finanzierungs-lösung 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](http://www.von-poll.com/weimar)



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

?? ????????



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

?? ????????



## 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



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

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ???????



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

?? ????????



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



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

?? ?????????



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

?? ?????????



**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



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

?? ????????



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

?? ????????

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

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

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

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht das Wohnhaus eines um 1900 erbauten 3-Seitenhofs. Dieses Bauernhaus war Teil eines großen Hofes und wurde in der Familie entsprechend aufgeteilt, sodass hier nur das Hauptwohnhaus zur Disposition steht. So nutzt man z. B. die gemeinschaftliche Zufahrt, um auf das Grundstück zu gelangen. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>. Im Haus selbst stehen Ihnen ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung und bieten so einen Ausgleich zum kleineren Grundstück. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen - Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss - verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Küchen und 2 Badezimmer. Über den Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangt man in ein großes Wohnzimmer, die Küche, einen Abstellraum und eine Gästetoilette. Bei einer Wandstärke von ca. 60 cm ist es im Sommer angenehm kühl und im Winter schön warm. Außerdem sind hier Außenjalousien verbaut, welche für Sonnenschutz und Privatsphäre sorgen. Das Obergeschoss bietet eine weitere voll ausgestattete Küche, 2 Schlafzimmer, ein Bad und ein Arbeitszimmer. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich noch ein Bad, ein Wohnzimmer und ein weiteres Schlafzimmer, wodurch hier jeder im Haus seinen eigenen Rückzugsort finden kann. Der Spitzboden ist ein reines Kaltdach, bietet aber weitere Abstell- und Lagermöglichkeiten. In diesem Objekt sorgt eine Ölzentralheizung für Wärme auf allen Etagen. Der Brenner wurde erst im Jahr 2023 erneuert. Fliesen, Teppich, PVC und Laminat sind die Ausstattungsmerkmale der verschiedenen Räume. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Die Dacheindeckung wurde bereits im Jahre 2000 erneuert. Eine Kunststoffdoppelverglasung stammt aus dem Jahr 1993. Auch die Bäder und die Hauselektrik wurden in diesem Jahr umfangreich saniert. Es besteht die Möglichkeit, über den Ortsbürgermeister einen Garten zu pachten, welcher sich in unmittelbarer Nähe befindet. 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 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 108 m<sup>2</sup>
- 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. 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 Buttstedt, von wo aus man auch direkt nach Mellingen auf das Gymnasium, per Bustransfer, gefahren wird. Zum Einkaufen fährt man nach Buttstedt 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. Leutenthal hat nach amtlichen Angaben ca. 250 Einwohner und liegt auf 237 m Höhe.

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

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 ???????  
E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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