

Hohlstedt

# Bauernhof mit Baugrundstück zwischen Weimar & Jena

????????? ??????????: 25254134



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

???? ??????: 159.000 EUR • ??????????: ca. 157,08 m<sup>2</sup> • ??????: 12 • ?????? ????: 3.634 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

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

???????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ??? ??????

|                     |                           |                  |                        |
|---------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
| ???????? ?????????  | 25254134                  | ????? ??????     | 159.000 EUR            |
| ???????????         | ca. 157,08 m <sup>2</sup> | ???????????      | Käuferprovision        |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????      |                  | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????           | 12                        |                  | MwSt.) des             |
| ????????????? ???   | 3                         |                  | beurkundeten           |
| ???????????         |                           | ?????????        | Kaufpreises            |
| ???????????         | 2                         | ?????????        | ????????               |
| ????? ????????????? | 1860                      | ???????????????? | ca. 786 m <sup>2</sup> |
| ????? ????????????? | 2 x ????????????          | ??????           |                        |
|                     | ????? ?????????????,      | ????????         | ?????, ?????           |
|                     | 2 x ???????               |                  |                        |

???????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

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

|                                                     |               |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????     | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????         | ????????? ???????<br>???????????                                              | 331.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.04.2035    | ?????????????<br>?????????????????<br>???????????                             | H              |
| ????? ???????????                                   | ????????????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1860           |



??????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ????????



### 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



???????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ????????





??????? ???????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ????????



### 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



???????? ??????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ?????????





???????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ????????



???????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ?????????



### **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





???????? ??: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ???????





???????? ??: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ???????





???????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ????????



??????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ????????



**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





???????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ????????



??????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

?? ????????

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



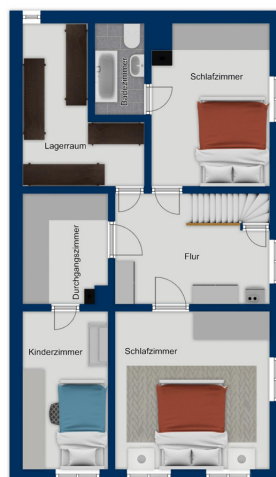


??????? ???????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

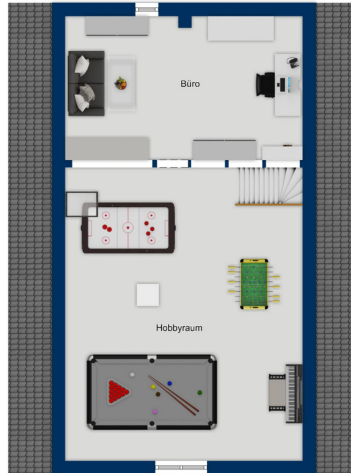
??????



www.von-poll.com



www.von-poll.com



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



??????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

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

Zum Verkauf steht ein historisches Bauernhaus, erbaut etwa um das Jahr 1860, mit einer Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>. Das Grundstück gliedert sich in mehrere Flurstücke, darunter auch baureifes Land im Ortskern sowie eine große Wiese im Außenbereich mit insgesamt ca. 3.634 m<sup>2</sup>. Das Anwesen befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um individuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Die Raumaufteilung des Hauses umfasst insgesamt 12 Zimmer, welche nach der Sanierung eine flexible Nutzung ermöglichen. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Wohnbereich, der Platz für ein gemütliches Wohn- und Esszimmer bietet. Die Küche ist traditionell gestaltet und mit einem zusätzlichen Hofzugang versehen. Diese bietet neben dem Kochbereich zusätzlichen Raum für eine kleine Essecke. Drei Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für eine Familie. Zwei Badezimmer ergänzen den Komfort der Wohnfläche, wobei eines davon komplett saniert werden sollte. Die Beheizung des Hauses erfolgt derzeit durch eine Kombination aus Ofen- und elektrischer Heizung. Diese traditionelle Heizmethode erfordert eine sorgfältige Planung für die künftige Nutzung, um sowohl Komfort als auch Energieeffizienz zu gewährleisten. Die Immobilie ist teilunterkellert und verfügt über einen charmanten Gewölbekeller, der zusätzlichen Stauraum bietet und sich ideal zur Lagerung eignet. Die Nebengasse dienten einst zur Viehzucht und der Lagerung von Futter. Auch diese weisen einen Sanierungsbedarf auf und könnten dann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Sanierungsbedürftigkeit der Immobilie bietet die Chance, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu modernisieren. Dabei sollten sowohl historische Elemente bewahrt als auch moderne Wohnkonzepte integriert werden. Denkmalschutz besteht hierbei nicht. Das gesamte Objekt eignet sich ideal für handwerklich begabte Käufer, die Freude daran haben, ein Projekt in Eigenregie zu verwirklichen. Die Lage des Bauernhauses ist von natürlicher Umgebung geprägt, was ein ruhiges Wohnen abseits des hektischen Stadtlebens ermöglicht. Der Standort ist sowohl für Pendler als auch für Bewohner attraktiv, die Wert auf ländlich geprägtes Wohnen legen. Dieses Objekt bietet eine einzigartige Gelegenheit für alle, die das Besondere schätzen und bereit sind, einen historischen Bauernhof mit Liebe zum Detail wiederzubeleben. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich während einer Besichtigung einen umfassenden Eindruck von der Immobilie und ihrem Potenzial zu verschaffen. Ein persönlicher Eindruck kann helfen, die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Bauernhaus bietet, zu erkennen und für sich zu gestalten. 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

??????? ???????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

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

Bauernhof mit Grundstück zwischen Weimar und Jena

- Baujahr: ca. 1860
- Wohnfläche: ca. 157,08 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 3.634 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 2.605 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 12
- Zustand: sanierungsbedürftig

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche & Lagerräume (EG)

Badezimmer mit Dusche (EG)

Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum (OG)

Badezimmer mit Badewanne (OG)

Ausbaufähiges Dachgeschoss

Fußboden aus Fliesen und Dielenboden

Fenster: Isolierglas/Kunststoff

Heizung: Elektro/Holzofen

Großes Grundstück mit 2 Stellplätzen und Scheunen, sowie zusätzlichem Grünland,  
optimal zum Verwirklichen der Träume

??????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem idyllisch gelegenen Ortsteil der Gemeinde Großschwabhausen im Weimarer Land, eingebettet in eine ländlich geprägte Umgebung zwischen Weimar und Apolda. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Atmosphäre aus und bietet ideale Bedingungen für Menschen, die das Leben abseits des städtischen Trubels genießen möchten, dabei aber nicht auf eine gute Erreichbarkeit verzichten wollen. Der kleine Ort ist geprägt von gepflegten Gärten, weitläufigen Feldern und liebevoll erhaltenen historischen Gebäuden. Ein besonders markanter Punkt in der Nähe ist der denkmalgeschützte Eulensteinsche Hof – eine der ältesten Hofanlagen Thüringens – der dem Ort zusätzlichen kulturellen und geschichtlichen Charme verleiht. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität inmitten der Natur. Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet: Über die nahe gelegene Bundesstraße 7 sind sowohl die Kulturstadt Weimar als auch Apolda in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dort finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Insgesamt verbindet die Lage des Hauses ländliche Idylle mit städtischer Nähe – ideal für Familien, Naturliebhaber oder Pendler, die die Ruhe des Dorflebens mit den Vorzügen der Stadt verbinden möchten.



??????? ???????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 331.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1860. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25254134 - 99441 Hohlstedt

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

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

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)