

Eichenberg

# Anwesen mit 2 Häusern & 20 Hektar Land- & Wald

VP azonosító: 24254189



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

VÉTELÁR: 334.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 185 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 5.200 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Áttekintés

VP azonosító	24254189	Vételár	334.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 185 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tető formája	Nyeregtető	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	9	Hasznos terület	ca. 650 m <sup>2</sup>
Hálósobák	5	Felszereltség	Kert / közös használat
FÜRDŐSZOBÁK	3		
ÉPÍTÉS ÉVE	1930		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	3 x Felső parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	101.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.09.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Az ingatlan



### 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)



VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Az ingatlan



### **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)





VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Az ingatlan



### 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





VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Az ingatlan



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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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

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

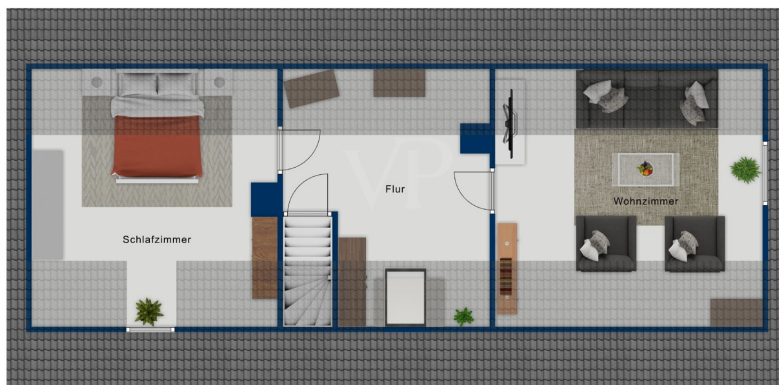
VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Az ingatlan

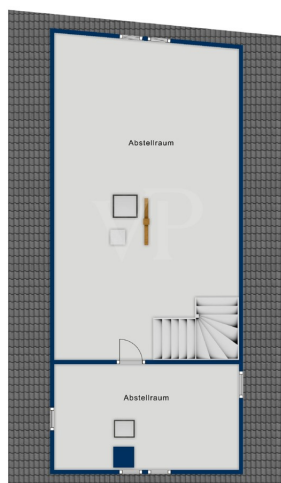


VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

# Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Az els? benyomás

Willkommen auf diesem außergewöhnlichen Anwesen, das mit insgesamt rund 20 Hektar Gesamtfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Auf dem 5.200 m<sup>2</sup> großen Hauptgrundstück befinden sich zwei ältere, renovierungsbedürftige Wohnhäuser mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>. Die beiden Häuser strahlen trotz ihres Alters eine besondere ländliche Atmosphäre aus und bieten durch eine umfassende Renovierung großes Potenzial, um Ihren individuellen Wohnträumen Form zu geben. Das Grundstück ist zusätzlich mit einem großzügigen Gästebungalow bebaut. Auch findet man mehrere Stallungen, zwei Garagen und offene Ställe, die ausreichend Platz bieten. Das gesamte Anwesen erstreckt sich über beeindruckende 20 Hektar, die aus Waldflächen und fruchtbarem Ackerland bestehen. Ein Großteil der landwirtschaftlichen Flächen ist derzeit verpachtet, was eine zusätzliche Einnahmequelle darstellt. Diese einzigartige Kombination aus naturbelassener Umgebung und ertragreichen Flächen macht das Anwesen nicht nur für Landwirte und Jäger, sondern auch für Naturliebhaber und Ruhesuchende äußerst attraktiv. Hier erleben Sie eine Oase des dörflichen Charmes und Charakters, gleichzeitig eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen und beruflichen Entfaltung. Ob als privater Rückzugsort oder als kleiner landwirtschaftlicher Betrieb – das Anwesen lässt Ihrer Kreativität und Gestaltung freien Lauf. Dieses Anwesen ist ein wahres Kleinod für alle, die sich den Traum vom Leben auf dem Land erfüllen möchten und bereit sind, einem historischen Bauernhof (kein Denkmalschutz) neuen Glanz zu verleihen. Hier wartet Ihr neues Zuhause auf Sie! Nutzen Sie die Gelegenheit, diesem Haus Ihre persönliche Note zu verleihen und vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das Kontaktformular. Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Részletes felszereltség

2 Bauernhäuser mit Nebengelass - 20 Hektar Land

Wohnfläche ca. 185 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche um die Häuser ca. 5.200 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche insgesamt: 201.217 m<sup>2</sup>

Baujahr Haus Nr. 16: 1890

Baujahr Haus Nr. 15: 1930

- Haus Nr. 16 mit 3 Etagen (EG, OG, DG)

- Haus Nr. 15 mit 2 Etagen (EG, DG)

- 9 Zimmer

- 2 Garagen

- Isolierglasfenster in Nr. 16 (Kunststoff) & Doppelfenster in Nr. 15

- Ölzentralheizung von 2011

- Bodenbelag: Fliesen, Teppich & PVC-Belag

- Zustand: sanierungs- und modernisierungsbedürftig

- Teilunterkellerung in beiden Häusern

- Garten

- Nebengelass mit Waschhaus, Lager, Stall, Garage und Bungalow



VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Minden a helyszínr?!

Dienstädt ist ein kleines Dorf in der Gemeinde Eichenberg, gelegen im Saale-Holzland-Kreis im östlichen Teil Thüringens, Deutschland. Es liegt in einer hügeligen Landschaft zwischen dem Saaletal im Westen und der ausgedehnten Wald- und Ackerlandschaft im Osten. Die Region gehört zum Thüringer Holzland und ist durch weite Felder und Waldgebiete geprägt. Dienstädt liegt auf etwa 300 Metern über dem Meeresspiegel und ist von kleineren Anhöhen umgeben, die der Region eine sanfte, hügelige Topografie verleihen. Das Dorf ist verkehrstechnisch eher abgelegen, dennoch gut über kleinere Landstraßen erreichbar, die eine Verbindung zur Bundesstraße 88 und zu umliegenden Städten wie Jena (etwa 20 Kilometer westlich) und Eisenberg (etwa 15 Kilometer nordöstlich) bieten. Die nächstgelegene Autobahnanbindung ist die A4, die ungefähr 15 Kilometer entfernt ist und eine schnelle Verbindung nach Erfurt und Dresden ermöglicht. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Region vorhanden, jedoch nicht sehr dicht getaktet, weshalb der Individualverkehr eine wichtige Rolle spielt. Zusammengefasst bietet Dienstädt in der Gemeinde Eichenberg eine ruhige, naturnahe Lage mit guter Anbindung an die größeren Städte der Region. Die Nähe zur Natur und die ländliche Struktur machen den Ort besonders für Menschen attraktiv, die Abgeschiedenheit und Erholung vom hektischen Stadtleben suchen.

VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 101.40 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.

VP azonosító: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar

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)