

Am Ettersberg Berlstedt

# Bauernhaus mit großer Scheune & Werkstatt

Número da propriedade: 23254261



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

PREÇO DE COMPRA: 150.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 640 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Numa vista geral

Número da propriedade	23254261	Preço de compra	150.000 EUR
Área	ca. 130 m <sup>2</sup>	Natureza	Quinta
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 330 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1800	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	104.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.01.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1800

Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Bauernhaus, mit großer Scheune und Werkstatt, in Berlstedt. Das Wohnhaus wurde um 1800 errichtet und seitdem immer wieder den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Es bietet ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Grundstücksgröße von ca. 640 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besitzt einen Garten, eine große Scheune, 2 Garagen, Werkstatt und ein Nebengelass, ist Teilunterkellert - teilweise mit Gewölbekeller. Im Wohnhaus kommt man über den Eingangsbereich in den Flur, von wo aus man in das Wohnzimmer, ein Durchgangszimmer, Küche mit Speisekammer und das Badezimmer gelangt. Auch der Austritt in den Garten, über welchen man in die Scheune und das Nebengelass erreicht, ist über wenige Stufen vom Flur aus möglich. Das Obergeschoss gliedert sich in 2 Schlafzimmer, 2 Durchgangszimmer, Toilette, Abstell- oder Arbeitszimmer, sowie den Balkon. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und mit einem alten Räucherofen ausgestattet. Geheizt wird das Haus über eine Warmluftölheizung, welche das Erd- und Obergeschoss mit Wärme versorgt. Der Ofen selbst ist mit einem Dauerbrandsystem, auf Heizölbasis, ausgestattet. Dieser Ofeneinsatz wurde vor ca. 8 Jahren erneuert. In der Küche gibt es zusätzlich einen mit Brennholz befeuerten Herd, auf welchem man kochen kann (Küchenhexe). Die elektrischen Leitungen im Haus sind zu ca. 50 % erneuert worden. Das Dach des Wohnhauses hat man vor ca. 14 Jahren neu gedeckt. Die Scheune, welche 1950 errichtet wurde, hat man vor ca. 10 Jahren mit neuen Dachziegeln versehen. Diese bietet neben 2 Garagen eine voll ausgestattete Holzwerkstatt, mit vielen Geräten und Werkzeugen, welche bei Bedarf übernommen werden können. Im Nebengelass gibt es alte Kleintierstallungen und weitere Lagermöglichkeiten. Das Grundstück ist von zwei Seiten begehbar und von der Rückseite befahrbar. Dieses charmante Anwesen bietet Ihnen eine Menge Potenzial und ein solides Fundament für individuelle Gestaltungswünsche. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage der Gemeinde. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. 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

Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Detalhes do equipamento

Bauernhaus mit Scheune und Nebengelass

- Gesamtwohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 640 m<sup>2</sup>
- 2 Etagen
- 7 Zimmer insgesamt
- Verbundglasfenster
- Ölzentralheizung (Warmluftölheizung)
- Bodenbelag: Fliesen, Teppich, Dielen & Vinylbelag
- Garten mit Terrasse
- Teilunterkellerung

Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Tudo sobre a localização

Berlstedt gehört zur Landgemeinde "Am Ettersberg" im Norden des Landkreises Weimarer Land. Die Gemeinde befindet sich ca. 10 Kilometer nördlich von Weimar und ist ca. 17 Kilometer von Erfurt entfernt. Zu den Ortsteilen zählen Hottelstedt, Ottmannshausen und Stedten a. E. Berlstedt hat durch seine sehr gute Infrastruktur viel zu bieten. Neben einem Einkaufszentrum, der Grund- und Regelschule mit Sportzentrum, großer Kindertagesstätte, Ärztehaus mit Apotheke, Physiotherapie, Bank, Kulturhaus und der Gaststätte „Zur Linde“, entsteht zurzeit unmittelbar am 2.000 Jahre alten Grabhügel, der „Heye“, der moderne Gebäudekomplex „Generationswohnen Berlstedt“ mit barrierefreien Wohnungen, Dienstleistungsgeschäften und Pflegeheim. Zahlreiche Vereine gestalten das kulturelle Leben zu einer lebhaften Gemeinde am Ettersberg. Ältestes und größtes, noch im Original bestehendes Denkmal Berlstedts ist die im Jahr 1696 geweihte evangelische Kirche „St. Crucis“ mit ihren barocken Deckenmalereien. Derzeit leben etwa 1.808 Einwohner in Berlstedt. Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Fernstraßennetz ist ein großer Vorteil von Berlstedt.

Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800. 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.



Número da propriedade: 23254261 - 99439 Am Ettersberg Berlstedt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)