Kranichfeld

Vermietetes Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit

Número de propiedad: 24254365

PRECIO DE COMPRA: 157.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m² • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 810 m²

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

De un vistazo

Número de propiedad	24254365
Superficie habitable	ca. 210 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	14
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1790

Precio de compra	157.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 470 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.10.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	120.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/weimar

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

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

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

La propiedad

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

***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

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

La propiedad

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/weimar

VON POLL IMMOBILIEN

Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.

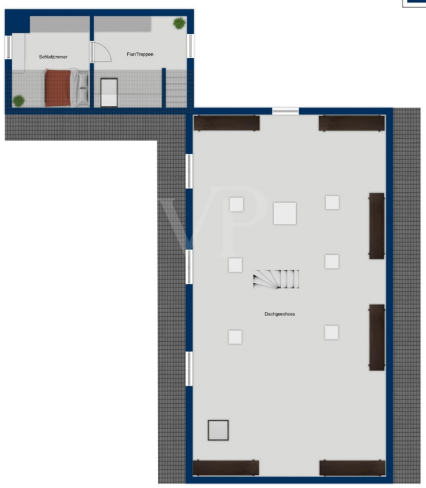
Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreis-einschätzung Ihrer Immobilie an.

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

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

Una primera impresión

Zum Verkauf steht dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus, welches um 1790 erbaut wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 210 m², die Gewerbefläche ca. 110 m² und die Grundstücksgröße ca. 810 m². Das Anwesen verfügt über einen direkten Zugang zur Ilm. Im Erdgeschoss erreichen Sie über einen eigenen Zugang die Gewerbeeinheit, welche sich in einen Empfangsraum, eine Küche und zwei größere Gasträume gliedert. Der Eingang zum Wohnbereich führt in den Flur, von wo das Arbeitszimmer, die Speisekammer, der Hof und der Treppenaufgang zum Obergeschoss zugänglich sind. Das Obergeschoss teilt sich in 2 Wohneinheiten, wovon die größere 3-Zimmer-Wohnung erst in den siebziger Jahren geschaffen wurde und nach dem Erwerb selbstgenutzt werden kann. Die kleinere Wohneinheit mit ist vermietet, was zusätzliche Mieteinnahmen generiert und die Attraktivität dieses Objekts erhöht. Über einen Laubengang erreicht man die Gästezimmer im hinteren Bereich des Obergeschosses. Die 2-Zimmer-Einheit, welche ebenfalls vermietet ist, bietet zusätzlich ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss befinden sich die zweite Gästeeinheit, mit 2 kleineren Zimmern, welche ebenfalls über den Laubengang erreichbar ist. Der Dachboden, als klassisches Kaltdach, ist der großen Wohneinheit zugeschrieben und auch nur über diese erreichbar. Dieser bietet zusätzliche Lagerreserven, oder könnte auch ausgebaut werden. Die Gewerbeeinheit ist nur teilweise vermietet, bietet Ihnen aber dadurch eine stabile Einnahmequelle und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. In der Vergangenheit wurde im Erdgeschoss ein Café betrieben. Ein weiterer Pluspunkt ist eine große Terrassenfläche, woran sich der Garten unmittelbar anschließt. Das Nebengelass bietet reichlich Stauraum für eine Werkstatt und Gartengeräte. Das Gebäude wurde in den neunziger Jahren grundlegend saniert. So sind die zentrale Gasheizung und die Fenster im Jahr 1992 verbaut wurden. Kurz danach wurde das Dach neu eingedeckt, die Fassade gedämmt und die Abwasserleitungen erneuert. Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige und zuverlässige Wärmeversorgung im Haus. Die Ausstattung der Immobilie ist von normaler Qualität und erfüllt sämtliche nötigen Anforderungen, um Ihnen ein komfortables Wohnen zu ermöglichen. Der Garten bietet Ihnen zusätzlich Raum zur Entfaltung und kann nach eigenen Wünschen und Vorstellungen gestaltet werden. Ob für private Feierlichkeiten, als Spielplatz für Kinder oder zur persönlichen Erholung – die Optionen sind vielfältig. Der direkte Zugang und die Lage an der Ilm verschafften dem Anwesen ein besonders Flair. Die Immobilie bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch die Möglichkeit, Gewerbe und Wohnen unter einem Dach zu vereinen. Der Zustand des Gebäudes ist nach der Sanierung als gut zu bezeichnen, sodass keine größeren Renovierungsarbeiten anfallen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen die zahlreichen

Vorzüge dieser Immobilie vor Ort zeigen zu dürfen. 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

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

Detalles de los servicios

Einfamilienhaus mit zwei Wohn- und einer Gewerbeeinheit
- Gesamtwohnfläche ca. 210 m²
- Wohnung 1 ca. 48 m² vermietet
- Wohnung 2 ca. 82 m²
- Gästeeinheit 1 ca. 28 m² vermietet
- Gästeeinheit 2 ca. 13 m²
- Gewerbefläche ca. 110 m² teilvermietet
- Grundstücksfläche ca. 810 m²
- 2 Etagen (EG, OG, DG)
- Fenster isolierverglast
- Gaszentralheizung
- Garten
- Teilunterkellerung

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

Todo sobre la ubicación

Die Stadt Kranichfeld liegt im Herzen Thüringens, eingebettet in eine malerische Hügellandschaft und von viel Natur umgeben. Sie befindet sich im Ilm-Kreis, etwa 20 km südlich von Weimar und 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Erfurt. Kranichfeld ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden – sowohl über die nahegelegene B87, als auch über die A4, die nur eine kurze Autofahrt entfernt ist. Kranichfeld verfügt über einen eigenen Bahnhof, welcher von der Regionalbahn Erfurt angefahren wird, sodass auch hier eine regelmäßige Bahnverbindung nach Weimar gegeben ist. Die Stadt besticht durch ihre historische Architektur und idyllische Lage am Flüsschen Ilm, das sich sanft durch die Landschaft windet. Neben der sehenswerten historischen Altstadt mit dem imposanten Oberschloss und der Niederburg ist Kranichfeld bekannt für das "Baumbachhaus", sowie für zahlreiche Wander- und Radwege, die in die Natur führen. Kranichfeld bietet eine hohe Lebensqualität, da es ruhig und dennoch zentral liegt. Die Stadt verbindet den Charme ländlicher Idylle mit der Nähe zu den kulturellen und wirtschaftlichen Zentren Thüringens. Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden, was die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Pendler macht. Die Umgebung von Kranichfeld lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Neben den historischen Sehenswürdigkeiten und Naturschutzgebieten sind der nahe gelegene Stausee Hohenfelden und die Avenida Therme bei Einheimischen und Touristen gleichermaßen beliebt. Auch die Kurstadt Bad Berka ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet zusätzliche Freizeit- und Gesundheitsangebote. Insgesamt zeichnet sich Kranichfeld durch seine ruhige, naturnahe Lage aus, die zugleich eine hervorragende Anbindung an größere Städte und deren vielfältiges Angebot an Kultur und Dienstleistungen bietet.

Número de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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 de propiedad: 24254365 - 99448 Kranichfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar
E-Mail: weimar@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com