

Kranichfeld

## Vermietetes Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit

???????? ??????????: 24254365

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 157.000 EUR • ??????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ?????????: 14 • ?????? ????: 810 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

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

???????? ?????????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

?? ??? ??????

|                     |                      |                |                       |
|---------------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 24254365             | ????? ??????   | 157.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 210 m²           | ???????????    | Käuferprovision       |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 14                   |                | MwSt.) des            |
| ????????????? ???   | 5                    |                | beurkundeten          |
| ???????????         |                      | ?????????      | Kaufpreises           |
| ???????????         | 3                    | ?????????      | ????????              |
| ????? ????????????? | 1790                 | ?????????????? | ca. 470 m²            |
|                     |                      | ??????         |                       |
|                     |                      | ????????       | ????????, WC          |
|                     |                      |                | ?????????????, ?????, |
|                     |                      |                | ?????,                |
|                     |                      |                | ????????????????      |
|                     |                      |                | ????????, ?????????   |

??????? ????????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

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

|                                            |                       |                                                                 |                |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                   | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                | VERBRAUCH      |
| ???? ???????????                           | ????                  | ?????                                                           | 120.00 kWh/m²a |
| ??????????<br>??????????????<br>??????? ?? | 04.10.2034            | ??????????<br>???????????                                       | D              |
| ???? ???????????                           | ????                  | ??????????<br>??????????<br>??????????                          | 1992           |
|                                            |                       | ???? ??????????<br>??????? ?? ??<br>??????????<br>????????????? |                |

??????? ???????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

?? ????????



## 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



??????? ???????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

?? ????????



## 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





??????? ???????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

?? ???????



??????? ???????? : 24254365 - 99448 Kranichfeld

?? ????????

## 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)





??????? ???????? : 24254365 - 99448 Kranichfeld

?? ????????



??????? ???????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

?? ????????



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



### 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**



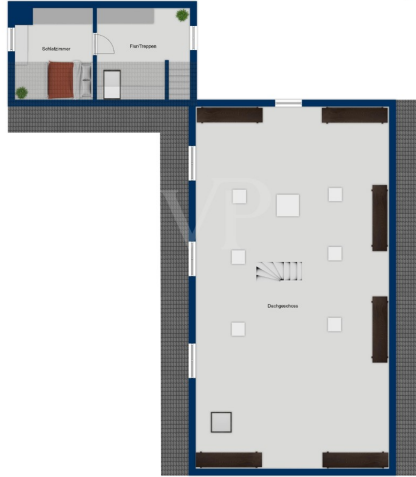
VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar  
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
[weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)



???????? ??: 24254365 - 99448 Kranichfeld

??????





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



??????? ?????????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

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

Zum Verkauf steht dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus, welches um 1790 erbaut wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 210 m<sup>2</sup>, die Gewerbefläche ca. 110 m<sup>2</sup> und die Grundstücksgröße ca. 810 m<sup>2</sup>. 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

??????? ?????????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

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

Einfamilienhaus mit zwei Wohn- und einer Gewerbeeinheit

- Gesamtwohnfläche ca. 210 m<sup>2</sup>
- Wohnung 1 ca. 48 m<sup>2</sup> vermietet
- Wohnung 2 ca. 82 m<sup>2</sup>
- Gästeeinheit 1 ca. 28 m<sup>2</sup> vermietet
- Gästeeinheit 2 ca. 13 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 110 m<sup>2</sup> teilvermietet
- Grundstücksfläche ca. 810 m<sup>2</sup>
- 2 Etagen (EG, OG, DG)
- Fenster isolierverglast
- Gaszentralheizung
- Garten
- Teilunterkellerung

??????? ?????????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

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

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.



??????? ?????????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 24254365 - 99448 Kranichfeld

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

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

Dominik Köhler

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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