

Geratal

# Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Lage – ideal für Familien

Objektnummer: 24124409



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

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24124409	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	saniert
Baujahr	1968	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	26.11.2034	Endenergieverbrauch	179.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Pelletheizung	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1968



Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie



Profitieren Sie als Erstkäufer von einer Förderung bis maximal 20.000€ für selbstgenutzten Wohnraum in Thüringen. Für weitere Informationen sprechen Sie uns gern an!

**T: 0361 - 60 13 90 90**

Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

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



Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweIT VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

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



Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Ein erster Eindruck

Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Lage – ideal für Familien Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt! Mit einer perfekt aufgeteilten Wohnfläche von 160 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 1.400 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie ideal für Familien, die Ruhe und Lebensqualität suchen. Das Haus wurde innen komplett kernsaniert und befindet sich in einem erstklassigen Zustand: Neue Fenster, die für viel Tageslicht und hervorragende Energieeffizienz sorgen Erneuerte Heizungsanlage, die ein warmes und behagliches Zuhause garantiert Modernisierte Wasser- und Abwasserleitungen sowie Stromleitungen für sorgenfreies Wohnen Frisch gedämmtes, neu gedecktes Dach und neue Türen für höchsten Wohnkomfort Ein weiteres Highlight ist das Ausbaupotenzial eines zusätzlichen Raumes im OG, das Ihnen flexible Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet und perfekt ist für ein großes offenes Badezimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Alle Leitungen sowie Rohre wurden bereits neu verlegt. Auch die Ausbaumaterialien sind bereits vorhanden. Das weitläufige Grundstück lädt mit seiner Größe von 1.400 m<sup>2</sup> zu verschiedensten Nutzungsmöglichkeiten ein – sei es für einen großzügigen Garten, Spielbereiche für Kinder oder entspannte Grillabende mit Freunden und Familie. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Gegend, die dennoch eine hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen bietet. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort vom Alltag, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen. Dieses Haus ist ein echtes Schmuckstück – lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Ausstattung und Details

- + Baujahr 1968
- + Wohnfläche 160 m<sup>2</sup>
- + Grundstück 1400 m<sup>2</sup>
- + Vollunterkellert
- + Kernsaniert innen
- + neue Pellet Heizungsanlage
- + Wasser und Abwasserleitungen neu
- + Stromleitungen neu
- + Dach neu eingedeckt inkl. Dämmung
- + Fenster neu
- + Türen neu
- + Ausbaupotential eines weiteren Raumes
- + 2 Kaminöfen für gemütliches Wohlbefinden

Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Gemeinde Geratal im Herzen Thüringens, einer Region, die durch ihre malerische Natur und ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Geratal, eingebettet in die sanften Hügel und grünen Landschaften des Ilm-Kreises, bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Erholung sowie guter Erreichbarkeit zentraler Orte. Infrastruktur: Geratal verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung in der Nähe. Größere Städte wie Erfurt oder Ilmenau sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Über die A71 sind Sie hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Freizeit und Natur: Die Region ist ein Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Fans. Umgeben von weitläufigen Wäldern, Wiesen und Wanderwegen, lädt die Umgebung zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erkundungen ein. Die Nähe zum Thüringer Wald bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten, wie Wintersport oder Besuche bekannter Ausflugsziele wie den Rennsteig. Familienfreundlichkeit: Geratal ist bekannt für sein ruhiges, ländliches Flair und seine familienfreundliche Atmosphäre. Die Gemeinde legt großen Wert auf eine hohe Lebensqualität und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche, sich zu entfalten. Kulturelles und Gemeinschaftliches: Neben der idyllischen Natur punktet Geratal mit einem aktiven Gemeinschaftsleben. Lokale Vereine, traditionelle Feste und Veranstaltungen schaffen ein lebendiges Miteinander und bieten Möglichkeiten, sich schnell in der Nachbarschaft einzuleben. Fazit: Geratal ist ein Ort, der durch seine naturnahe Umgebung, die freundliche Dorfgemeinschaft und die gute Verkehrsanbindung sowohl für Familien als auch für Paare oder Ruhesuchende attraktiv ist. Hier verbinden sich Lebensqualität und Wohlfühlatmosphäre zu einem einzigartigen Zuhause.

Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 179.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 24124409 - 99331 Geratal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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