

Eichenberg

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

Número de propiedad: 24254189



PRECIO DE COMPRA: 334.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.200 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

- 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: 24254189 - 07768 Eichenberg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24254189                                       |
| Superficie habitable | ca. 185 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 9                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1930                                           |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 334.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 650 m²                                                                |
| Características        | Jardín / uso compartido                                                   |

Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 18.09.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 101.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1900                   |

Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## La propiedad



### 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



Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## La propiedad



### Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.



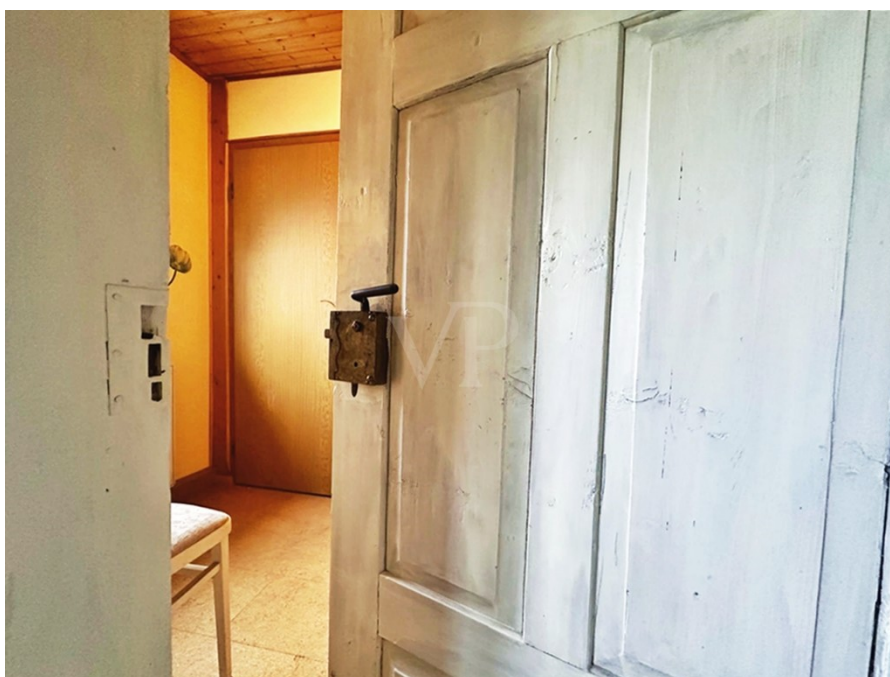
#### Vorteile rund um den Käuferservice:

- 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



Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## La propiedad



### **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



Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## La propiedad



**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)



Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## La propiedad

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

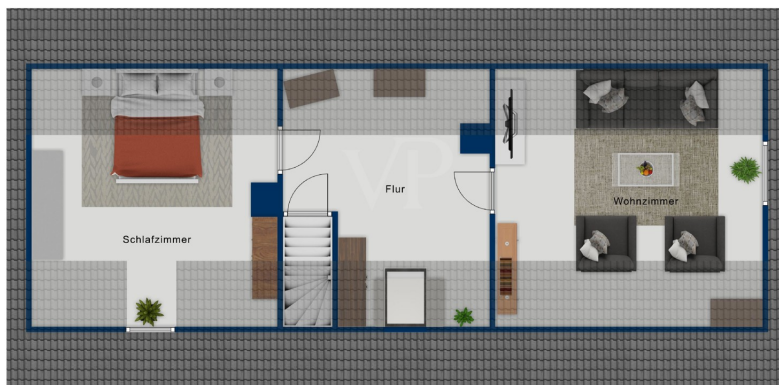
VON POLL IMMOBILIEN | Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

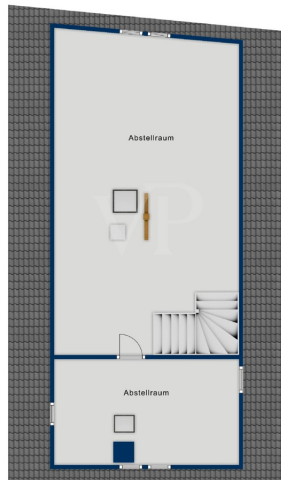
[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## 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: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Una primera impresión

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 Wohnräumen 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

Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Detalles de los servicios

2 Bauernhäuser mit Nebenglass - 20 Hektar Land

Wohnfläche ca. 185 m²

Grundstücksfläche um die Häuser ca. 5.200 m²

Grundstücksfläche insgesamt: 201.217 m²

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

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

Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24254189 - 07768 Eichenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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