

Neustadt an der Orla

# Liebevoll restauriertes Bauernhaus / Vierseitenhof mit Natur pur

Objektnummer: 24254230



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 10.800 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

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

Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24254230   |
| Wohnfläche   | ca. 300 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1905       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 595.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Bauernhaus                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 400 m²                                                                |
| Ausstattung                | Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung                                        |

Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet         |
| Energieausweis gültig bis  | 21.05.2034     |
| Befuerung                  | Pelletheizung  |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch         | 60.60 kWh/m²a     |
| Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Baujahr laut Energieausweis | 2020              |

Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



### **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)



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



**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



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Die Immobilie

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



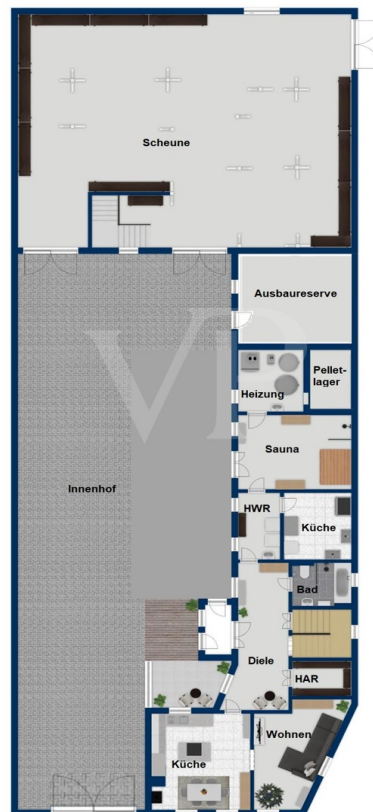
VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar  
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
weimar@von-poll.com



Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



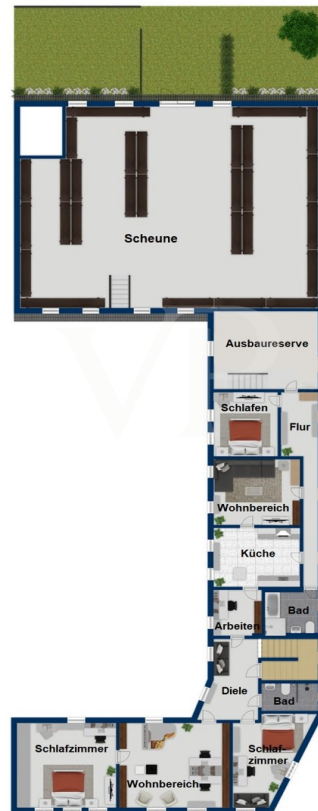
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Ein erster Eindruck

Gemütliches Landleben in stilvollem Ambiente in Ortsrandlage Herzlich willkommen im Bauernhaus Vierseiten aus dem Jahr 1905, einem Schmuckstück an Raffinesse und Möglichkeiten, umgeben von einem weitläufigen, gepflegten Grundstück von ca. 10.800 m². Nach einer umfassenden Modernisierung und Sanierung im Jahr 2019 erstrahlt das Anwesen heute im Innenbereich in gehobener Ausstattungsqualität. Im Außenbereich und in Teilen der Nebengebäude besteht noch Modernisierungsbedarf und lässt Raum für Ihre individuelle Gestaltung. Großzügiges Wohnen auf 2 Wohnebenen und dem teilausgebauten Dachgeschoss ca. 300 m² Erleben Sie die harmonische Verbindung von Tradition und Moderne in den 8 Räumen dieses Hauses, davon eine Hobbyfläche im Dachgeschoss, 5 Schlafzimmer, ein großer Wohn-Essbereich und 3 Bäder. Mit zwei separaten Wohneinheiten bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die den Bedürfnissen und Vorlieben seiner Bewohner gerecht werden und zusätzliche Ausbaureserven bieten. Das Haupthaus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet im Erdgeschoss eine großzügige Wohnküche, einen angrenzenden gemütlichen Wohnbereich, ein Bad, einen Vorratsraum und einen Wellnessbereich mit Sauna, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Der Heizraum mit moderner Pelletsheizung und Solaranlage rundet das Angebot ab, während die Zugänge zum Hof und zur Wirtschaftsküche die praktischen Aspekte des Alltags abdeckt. Im Obergeschoss des Haupthauses befinden sich ein weiteres Bad, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Kamin sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleide. Ein separater Zugang zur zweiten Wohneinheit bietet Flexibilität und Privatsphäre zugleich. Im Dachgeschoss befindet sich ein beeindruckend große Fläche, welche Raum für Kreativität und Inspiration bietet. Das Dach ist in diesem Bereich nicht gedämmt. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten Das seitlich gelegene ehemalige Stallgebäude wurde zu Lager, Werkstatt und Abstellraum umgebaut, im hinteren Teil des Grundstücks bietet eine statisch sorgfältig sanierte Scheune auf zwei Etagen Platz für landwirtschaftliche Fahrzeuge und mehr. Erholungsoase im Grünen Der Außenbereich des Anwesens bietet viel Raum für Individualität und Gestaltungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Garten sowie eine Pferdekoppel im Hinterland der Scheune laden zum Verweilen im Grünen ein und bieten Raum zum Entspannen und Entdecken. Ideal für Familien und Individualisten Dieses einzigartige Anwesen ist ideal für Familien, Selbstversorger und Individualisten, die ein liebevoll restauriertes Bauernhaus mit moderner Ausstattung und großzügigem Raumangebot suchen. Lassen Sie sich von dieser unvergleichlichen Gelegenheit begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um das Landleben in seiner schönsten Form zu erleben. Der Energieausweis lag bei Erstellung dieser Anzeige nicht vor.

Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Ausstattung und Details

Vieseitenbauernhof mit 10.800 m<sup>2</sup> Grst. in Ortsrandlage

Baujahr: 1905

Sanierung/Modernisierung: 2019 - 2022 (Restarbeiten im Außenbereich)

Wohnfläche: 300 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Bäder: 3

Ausstattung

- 2 Wohneinheiten
- Haupthaus, 2 Etagen, ca. 220 m<sup>2</sup> Wfl.
- Einliegerwohnung mit ca. 108 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmern, Küche und Bad mit Wanne/WC
- Haupthaus EG: große Wohnküche mit angrenzendem Wohnzimmer, große Diele mit Zugang zum Bad mit Dusche/WC, Speisekammer, Wellnessbereich mit Sauna mit Zugang zum Hof, Flur zur Wirtschaftsküche und zum Heizungsraum mit moderner Pelletsheizung und Pufferspeicher der Solaranlage.
- Haupthaus 1. OG Bad mit Wanne und WC, Schlafzimmer, Wohnraum mit Kamin und dahinter liegendem Schlafzimmer und gemeinsamer Ankleide.
- Zugang zur Einliegerwohnung
- Dachgeschoss teilsaniert, beeindruckend große Hobbyfläche
- Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
- Seitliches ehemaliges Stallgebäude als Lagerraum, Werkstatt, Abstellraum.
- große Scheune über 2 Etagen (Sanierung der tragenden Balkenkonstruktion)
- 2 Geschosse
- auf beiden Ebenen befahrbar
- Wirtschaftsfläche, Garten und Koppel mit Pferdestall hinter der Scheune.

Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Alles zum Standort

Diese charmante Immobilie befindet sich in idyllischer Lage einem Ortsteil von Neustadt an der Orla, in einer malerischen Umgebung. Der Ort ist geprägt von großen Bauernhöfen, ländlichem Charme und Natur. Stadt und Umgebung: Neustadt an der Orla ist eine historische Stadt, die für ihre malerische Altstadt, ihre grünen Parks und ihre Lage inmitten der reizvollen Landschaft der Orlasenke bekannt ist. Hier finden Sie zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés, kulturelle Einrichtungen und die Dinge des täglichen Bedarfs. Die Umgebung ist ideal für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie Erholungsmöglichkeiten entlang der Orla. Nahe der Anschlussstelle Dittersdorf der A9 befindet sich eine faszinierende Landschaft mit tausend Teichen: Das Plothener Teichgebiet, einst von Mönchen geschaffen und allein durch Regenwasser gespeist. Dieses einzigartige Natur- und Landschaftsschutzgebiet beherbergt eine vielfältige Flora und ist ein Paradies für Vögel, ideal für Natur- und Erholungstourismus mit Wandermöglichkeiten und Badeteichen. Verkehrsanbindung: Der Ort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof Neustadt an der Orla ist nur wenige Minuten entfernt. Für Autofahrer bietet die nahe gelegene Autobahn A9 eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Jena, Gera und Erfurt. Schulen und Bildungsstätten Für Familien mit Kindern bietet Neustadt an der Orla eine gute Auswahl an Schulen, darunter Grundschulen, Gymnasien und Berufsschulen. Die Bildungseinrichtungen zeichnen sich durch hohe Qualität und engagierte Lehrer aus, die ein optimales Lernumfeld für Kinder und Jugendliche schaffen. Ärzte und ärztliche Versorgung: Die medizinische Versorgung in Neustadt an der Orla ist mit einer Vielzahl von Arztpraxen, Fachärzten und einem Krankenhaus in unmittelbarer Nähe sehr gut. Die Bewohner des Steinbrückenviertels profitieren von einer umfassenden medizinischen Versorgung und einem hohen Standard an Gesundheitsdienstleistungen. Ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die ruhiges Wohnen in landschaftlich reizvoller Umgebung schätzen.

Objektnummer: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 60.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24254230 - 07806 Neustadt an der Orla

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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