

Clingen

# Ruhiges und schönes Wohnen in Clingen/Greußen bei Erfurt

Objektnummer: 24461026



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

KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 590 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

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

Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24461026   |
| Wohnfläche   | ca. 130 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1986       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 140.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung                                     |

Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 234.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.11.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1986           |

Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Grundrisse





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: 24461026 - 99718 Clingen

## Ein erster Eindruck

Ruhiges und Schönes Wohnen in Clingen/Greußen bei Erfurt In einer sehr schönen Wohnlage in Clingen bei Greußen Erfurt steht diese gepflegte größere Doppelhaushälfte mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und schön gepflegtem Gartengrundstück mit ca. 590 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Wohngegend ist generell sehr geprägt mit Grün, Sport- und Naherholungsflächen und durchzogen von neugebauten und sehr gepflegten Ein- bis Zweifamilienhäusern. Insgesamt betrachtet mit sehr schön gelegenen und ausgerichteten Grundstücken. Das zum Verkauf stehende Objekt als Doppelhaushälfte ist in Ost-West-Ausrichtung angelegt mit Zugang und Zufahrt auf der Ostseite und kleinem Vorgarten. Mit vollem Keller-, etwas erhöhtem Erd- und ausgebauten Dachgeschoss. Bauzeit in Massivbauweise Mitte der 1980er Jahre mit etwas gehobenerem Baustandard aus dieser Zeit. Mit einer durchdachten Grundrisslösung, offenem Treppenhaus und sehr angenehmen Raumhöhen. Die Doppelhaushälfte macht einen sehr soliden und gepflegten Gesamteindruck. Neueste Modernisierungsarbeiten im Dachgeschoss mit neuen Fußbodenbelägen und komplett neuem Bad aus 2024 vermitteln einen ersten sehr schönen und wohnlichen Eindruck. Das ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer im Erdgeschoss mit Kaminofen ist ein Schmankerl. Auch die sehr robust gebauten und gepflegten Rolladenkästen der gesamten Fensteranlage im Erdgeschoss. Der überschaubare gepflegte Grüngarten mit einer massiv errichteten Garage befindet sich im hinteren Bereich auf der Westseite. Vom großzügigen Wohnzimmer mit „Kaminofenstimmung“ kann man diesen schön angelegten Grüngarten mit schönem und großem Baumbestand wer mag zu jeder Jahreszeit für sich genießen.

Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Alles zum Standort

Die ländliche Kleinstadt Clingen mit ihren ca. 1.000 Einwohnern liegt malerisch umgeben von Feldern und vielem Grün im Thüringer Becken direkt an der B4 und ist ca. 20 Kilometer von der Kreisstadt Sondershausen im Landkreis Kyffhäuser entfernt. Sie hat Anschluss an die Bahnstrecke Erfurt- Nordhausen. Um das Jahr 900 erstmals urkundlich erwähnt, erhielt das Flecken Clingen im 13. Jahrhundert ein Schloss des Fürsten von Hohenstein, von dem heute noch Reste zu besichtigen sind. Weitere Sehenswürdigkeiten sind das Rathaus, die Kirche St. Gumberti und Teile der alten Stadtmauer, die mittels dem Dorferneuerungsprogramm genauso wie einige Wohnhäuser schön hergerichtet wurden. Ein Schmuckstück in Clingen ist der in 2008 neu gestaltete Marktplatz. Die Im Gewerbegebiet von Clingen haben sich einige mittelständische Unternehmen angesiedelt. Eine funktionierende Infrastruktur mit Supermarkt, Kindertagesstätte, Gaststätte und einem regen Vereinsleben ist vorhanden.

Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 24461026 - 99718 Clingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a Nordhausen  
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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