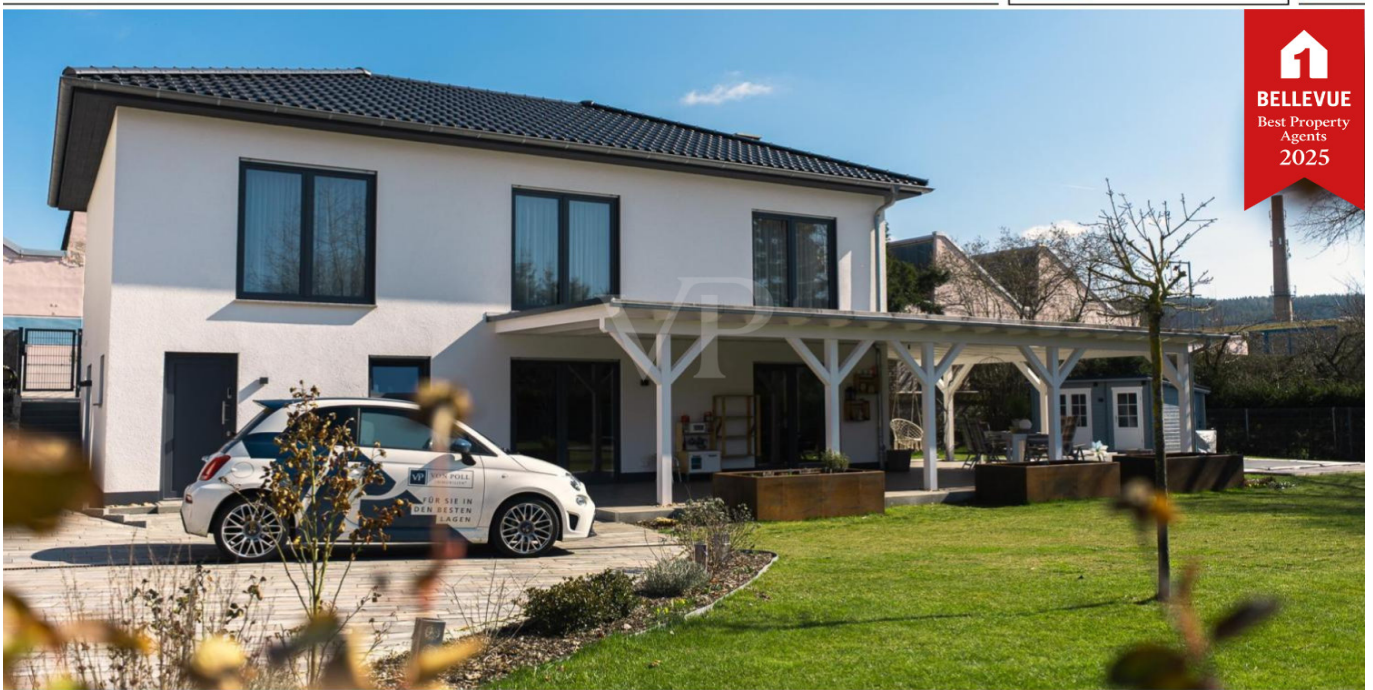


Stadtilm

# Luxuriöses Neubau-Anwesen mit Pool und weitläufigem Grundstück in traumhafter Lage von Stadtilm

Objektnummer: 25124408



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

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.431 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

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

Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Auf einen Blick

Objektnummer	25124408	Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnfläche	ca. 177,31 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2021	Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche

Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	24.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.10.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



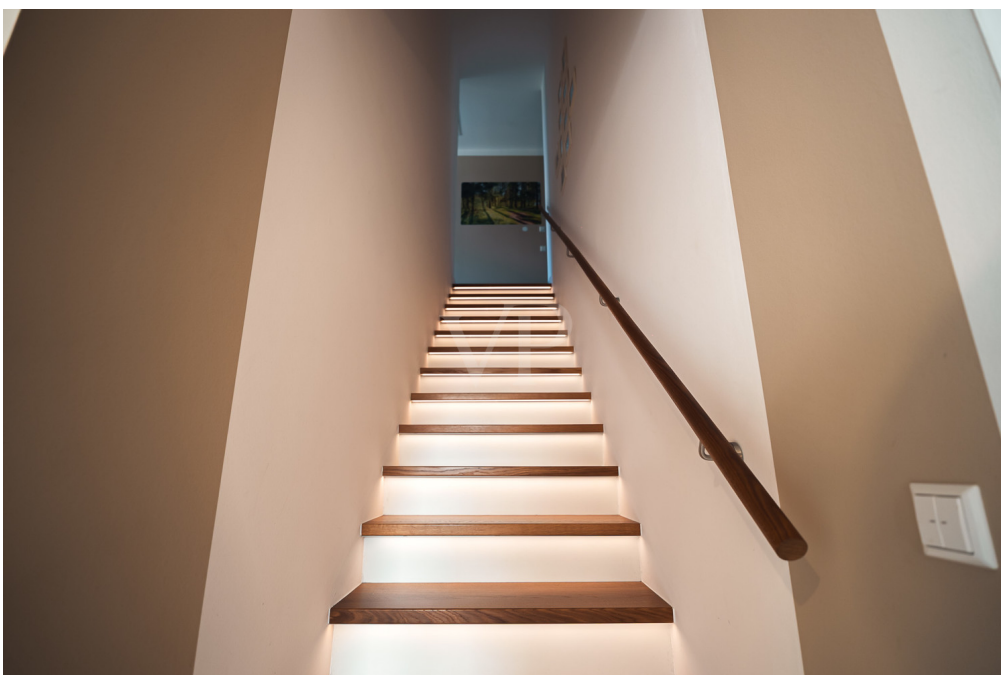
Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## 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: 25124408 - 99326 Stadtilm

## 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!

Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Die Immobilie

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPAWEIT VERNETZT



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

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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Ein erster Eindruck

Exklusive Neubauimmobilie im Herzen der Stadt Stadtilm – Ihre Traumstadtvilla mit außergewöhnlichem Komfort und Luxus

Diese beeindruckende, 2021 fertiggestellte Neubauimmobilie vereint höchste Qualität, moderne Architektur und innovativen Komfort in einer der begehrtesten Lagen. Die Stadtvilla wurde in Massivbauweise mit Poroton errichtet und stellt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und exquisiten Ausstattung ein wahres Juwel auf dem Immobilienmarkt dar.

Großzügige Wohnfläche und Garten:

Auf einer Wohnfläche von 177,31 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine großzügige Raumaufteilung, die keine Wünsche offen lässt. Das 1431 m<sup>2</sup> große Grundstück ermöglicht eine hohe Lebensqualität und bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Rückzugsorte und Entfaltungsmöglichkeiten.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:

Ausgestattet mit einer Luft-/Wasserwärmepumpe samt Kombispeicher und Fußbodenheizung im gesamten Haus, bietet dieses Zuhause nicht nur ein behagliches Raumklima, sondern auch eine sehr gute Energieeffizienz. Die Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und integriertem Sonnenschutz tragen ebenfalls zur Reduktion der Energiekosten bei.

Innovative Technik:

Die KNX Gebäudeautomation sorgt für maximalen Komfort. Mit einem Fingertipp können Sie die Beleuchtung, Heizung und sogar die Jalousien steuern, wodurch das Zuhause perfekt an Ihre Bedürfnisse angepasst werden kann.

Stilvolle Innenausstattung:

Der Innenbereich überzeugt durch den Einsatz hochwertiger Materialien, darunter edle Fliesenböden und eine hochwertige Echtholzküche mit Einbaugeräten der Marke Miele, die keine Wünsche offen lässt. Diese erstklassige Ausstattung wird durch moderne Designakzente und durchdachte Details abgerundet, die dem Interieur eine zeitlose Eleganz verleihen. Ein weiteres Highlight ist auch die hochwertigen Badausstattung welche wie auch die Spülenmöbel im Hauswirtschaftsraum bereits im Kaufpreis inkludiert sind.

#### Exklusiver Außenbereich:

Der Außenbereich wurde von einem Architekten geplant und mit renommierten Firmen realisiert. Eine Regenwasserzisterne sorgt für eine nachhaltige Bewässerung des Gartens, und die automatisch bewässerten Pflanzbereiche bieten eine grüne Oase. Der Rasen wird von einem Mähroboter gepflegt, sodass Sie mehr Zeit für den Genuss der Schönheit Ihres Gartens haben.

#### Großzügiger Terrassenbereich:

Der großzügige Terrassenbereich, welcher im Sommer ein verlängertes Wohnzimmer darstellt, ist mit einer begehbaren Holz-Terrassenüberdachung nicht nur der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien, sondern bietet zudem Ausbaupotenzial. Die überdachte Terrasse im Erdgeschoss könnte für eine großzügige Terrasse im Obergeschoss genutzt werden, was zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Wünsche schafft.

#### Salzwasserpool mit Gegenstromanlage:

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der 6x3 Meter große beheizbare Salzwasserpool mit einer Gegenstromanlage, der in das Erdreich eingelassen wurde. Umgeben von einer langlebigen Lärchenholz-Dielenumrandung, die gleichzeitig als Sonnendeck dient, bietet der Pool einen luxuriösen Ort zum Entspannen und für sportliche Aktivitäten. Eine Wärmepumpe sorgt für angenehme Wassertemperaturen womit die Badesaison verlängert werden kann. Die Technik für den Pool befindet sich im angrenzenden Gartenhaus, das ebenfalls einen praktischen Mehrwert bietet.

**Erweiterungspotential:** Das Grundstück verfügt über zahlreiche Stellplätze und einen Garagenkomplex. Dieser gehört ebenfalls zum Eigentum und stellt somit eine zusätzliche Option für Ihre individuellen Bedürfnisse dar. Aktuell werden von den verfügbaren 8 Garagen eine als Durchgang und eine als Lagermöglichkeit für Holz genutzt womit 6 Garagen als Stellplatz genutzt werden können.

#### Fazit:

Diese exklusive Stadtvilla aus dem Jahr 2021 setzt Maßstäbe in puncto Komfort, Luxus und Nachhaltigkeit. Sie vereint innovative Technik, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung mit einem Außenbereich, der mit einem Salzwasserpool, einer großzügigen Terrasse und einem professionell gestalteten Garten keine Wünsche offenlässt. Die Immobilie bietet nicht nur ein luxuriöses Wohnerlebnis, sondern auch das Potenzial für individuelle Anpassungen und Erweiterungen. Ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und für die Zukunft bestens gerüstet ist.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Ausstattung und Details

- + Neuwertig
- + Baujahr: 2021
- + Wohnfläche: ca. 177,31 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksfläche: ca. 1431 m<sup>2</sup>
- + Massivbauweise mit Poroton
- + Heizung: Luft- / Wasser-Wärmepumpe mit Kombispeicher
- + Fußbodenheizung
- + geflieste Fußböden im gesamten Haus
- + Fenster: 3-fach Verglast
- + Kamin
- + Gebäudeautomation - KNX
- + Zisterne
- + beheizbarer Salzwasser-Pool 6 x 3 m
- + hochwertige Einbauküche aus Echtholz und Miele Einbaugeräten
- + große Terrassenüberdachung begehbar (Ausbaupotential - Terrasse OG)
- + Bewässerungsanlage auf dem Grundstück verbaut
- + Rasenrobotter
- + hochwertige Badmöbel und Armaturen

Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Stadt Stadtilm, im Landkreis Ilm-Kreis, südlich der Landeshauptstadt Erfurt und eingebettet in das malerische Tal des Thüringer Waldes. Stadtilm ist eine charmante Kleinstadt, die besonders durch ihre naturnahe Lage, eine hohe Lebensqualität und ihre Nähe zu regionalen Wirtschafts- und Kulturzentren überzeugt.

Lage und Umgebung: Stadtilm besticht durch seine ruhige und grüne Umgebung, die zu einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten im Freien einlädt. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zum Thüringer Wald, einem Paradies für Wanderer, Radfahrer und Naturfreunde. Hier können Sie in den zahlreichen Wald- und Wanderwegen entspannen und die einzigartige Flora und Fauna genießen. Für Wintersportbegeisterte sind die beliebten Skigebiete des Thüringer Waldes ebenfalls nur eine kurze Anfahrt entfernt.

Die historische Stadt hat einen ganz eigenen Charme, der sich in den gepflegten Fachwerkhäusern und der guten Anbindung an die umliegenden Städte zeigt. Trotz der naturnahen Lage profitieren die Bewohner von Stadtilm von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einer guten infrastrukturellen Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze.

Infrastruktur: Stadtilm verfügt über eine sehr gute lokale Infrastruktur. Es gibt mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken, die den täglichen Bedarf problemlos decken. Für Familien ist Stadtilm mit mehreren Kindergärten und Schulen sehr gut aufgestellt, was die Stadt zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien mit Kindern macht.

Zudem gibt es eine sehr gute Anbindung an die größeren Städte der Region. So erreichen Sie die Städte Ilmenau (ca. 12 km) und Erfurt (ca. 25 km) in kurzer Zeit. Erfurt als Landeshauptstadt Thüringens bietet zahlreiche kulturelle, gastronomische und wirtschaftliche Angebote, während Ilmenau mit seiner schönen Altstadt und der renommierten Universität ebenfalls eine hohe Lebensqualität bietet.

Zusammenfassung: Stadtilm ist eine reizvolle Stadt, die Naturverbundenheit mit einer exzellenten Anbindung an die umliegenden Städte kombiniert. Die Nähe zum Thüringer Wald sorgt für ein hohen Freizeitwert, während die gute Verkehrsanbindung sowohl für Pendler als auch für Reisende ideal ist. Mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer hohen Lebensqualität ist Stadtilm der



perfekte Ort, um Ruhe und Erholung zu finden und gleichzeitig schnell Zugang zu städtischen Angeboten zu haben.

Objektnummer: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 24.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25124408 - 99326 Stadtilm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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