EXPOSï¿½

Wohnen an der Ilm- perfekt gelegenes Wohnhaus + Scheune mit Ausbaupotential

ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus

Adresse: 99518 Groï¿½heringen

Baujahr: 1850

Zimmerzahl: 3,5

Wohnflï¿½che (ca.): 82,96 mï¿½

Nutzflï¿½che (ca.): 140 mï¿½

Grundstï¿½cksflï¿½che (ca.): 478 mï¿½

Kaufpreis pro mï¿½: 626,81 ï¿½

Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
ï¿½ 52.000,-

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien
Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt ï¿½ Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02
Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 ï¿½ info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282

Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	99518 Groï¿½heringen, Mï¿½hlstraï¿½e 2
Baujahr	1850
Zimmerzahl	3,5
Wohnflï¿½che (ca.)	82,96 mï¿½
Nutzflï¿½che (ca.)	140 mï¿½
Grundstï¿½cksflï¿½che (ca.)	478 mï¿½
Kaufpreis	52.000,- ï¿½
Kaufpreis pro mï¿½	626,81 ï¿½
Anzahl Etagen	2
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energietrï¿½ger	GAS
Endenergiebedarf	497,10 kWh / (mï¿½*a)
Energieausweis gï¿½ltig bis	2033-07-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebï¿½udeart	Wohngebï¿½ude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Gartenflï¿½che (ca.)	250 mï¿½
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	sanierungsbedï¿½rftig
bezugsfrei ab	Zeitnaher Erwerb
Provision fï¿½r Kï¿½ufer	3,00 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedï¿½rftiges Bauernhaus mit Scheune und schï¿½nem Innenhof auf einem vertrï¿½umten Grundstï¿½ck direkt an der Ilm im beschaulichen Groï¿½heringen.

Das Objekt kï¿½nnte mit etwas Fï¿½rsoge ein gemï¿½tliches Zuhause werden, eignet sich direkt an der Salzbrï¿½cke und in unmittelbarer Nï¿½he zur Flusshochzeit (Ilm flieï¿½t in die Saale) aber auch perfekt als Zweitwohnsitz fï¿½r Wasserratten oder zum Ausbau eines Ferienhauses hier in der beliebten Weinregion.

Das ursprï¿½ngliche Wohnhaus ist dabei traditionell eher klein und mit niedrigen Decken ausgestattet, daher eher fï¿½r Interessenten mit geringerem Platzbedarf geeignet, aber natï¿½rlich kï¿½nnte auch die Fachwerkscheune wunderbar ausgebaut werden oder sich, wie in der Nachbarschaft fï¿½r eine komplette Neubebauung entschieden werden. Dabei ist es hilfreich, dass die direkt auf der Grundstï¿½cksgrenze neu errichtete Hauswand des kleinen Wohnhauses in einen Neubau integriert und dadurch eine erneute Grenzbebauung ermï¿½glicht werden kï¿½nnte. Damit man nicht in sondern auch bei hï¿½herem Fluss nur an der Ilm lebt, ist das Grundstï¿½ck mit einer hohen Mauer geschï¿½tzt und die Gebï¿½ude liegen deutlich ï¿½ber dem Fluss.

Der kleine Hof mit Garten in romantischer Flusslage wird fï¿½r einen Kaufpreis in Hï¿½he von 52.000,00 EUR angeboten. Eine Nachweisprovision von 3,00 % (inkl. 19 % MwSt) des endgï¿½ltigen Kaufpreises ist vom Kï¿½ufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Natï¿½rlich unterstï¿½tzen wir Sie gern auf Wunsch auch dabei, das fï¿½r Sie perfekte Architekturbï¿½ro fï¿½r die Sanierung des Hofes oder Ihren Hausbau auszuwï¿½hlen!

Sie mï¿½chten das Objekt nach Sanierung nicht selbst nutzen, sondern als Renditeobjekt erwerben und vermieten? Natï¿½rlich suchen wir fï¿½r Sie auch gern die ebenfalls perfekten Privat- oder Gewerbemieter zu einem fï¿½r Sie angemessenen Mietzins.

Sie haben dieses Gebï¿½ude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusï¿½tzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf schelkmann.life

Ausstattung:

Zum Verkauf steht ein kleiner ehemaliger Bauernhof auf einem 478 mï¿½ groï¿½en Grundstï¿½ck direkt an der Ilm. Das Objekt ist perfekt am Fluss gelegen und in Laufnï¿½he zum Bahnhof Groï¿½heringen.

Es empfï¿½ngt Sie hinter dem groï¿½en Tor und der hohen Mauer mit einem gemï¿½tlichen Innenhof. Zur Rechten steht das kleine ,1850 erbaute, Wohnhaus mit Kï¿½che, Wohnzimmer und Wannenbad im Erdgeschoss und 2,5 Zimmern im Obergeschoss. Das Grundstï¿½ck ist an Wasser, Abwasser, Strom und Gas angeschlossen, bedarf vor einer Nutzung aber natï¿½rlich einer Sanierung des Wohnbereiches (Heizung defekt). Natï¿½rlich kï¿½nnte das direkt auf der Grundstï¿½cksgrenze errichtete Bauernhaus ganz zauberhaft ausgebaut werden, aber es wï¿½re auch ein Neubau denkbar. Die Giebelmauer des Hauses zum Nachbargrundstï¿½ck wurde in den

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien
Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282

letzten Jahren komplett erneuert. Unterhalb des Wohnhauses zur Flussseite befindet sich ein Garten in Hanglage.

Natï¿½rlich ist das Grundstï¿½ck mit einer Mauer fluï¿½seitig geschï¿½tzt und lie daher ï¿½ber der Wassergrenze. Der Hanggarten kï¿½nnte hier, genau wie auf dem Nachbargrundstï¿½ck, mit einer weiteren Mauer abgestï¿½tzt und begradigt werden. Mittig steht eine groï¿½e Fachwerkscheune direkt an der Wasserfront. Auch hier wï¿½rden sich phantastische Ausbaumï¿½glichkeiten ergeben. Zur Linken vervollstï¿½ndigt ein kleines Waschhaus den Hof. Hinter diesem befindet sich eine weitere, zur Zeit zugewachsene Gartenflï¿½che mit Treppe hinunter zum Fluï¿½.

Der kleine Hof eignet sich perfekt fï¿½r alle, die ein beschauliches und ï¿½berschaubar groï¿½es neues Zuhause in einem alten Gemï¿½uer in schï¿½re Umgebung suchen und Freude daran haben, dieses wieder herzurichten!

Haus Mï¿½hlstraï¿½e 2

Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Groï¿½heringen befindet sich im Nordosten des Weimarer Landes und somit auch des Freistaats Thï¿½ringen an unmittelbarer Grenze zu Sachsen- Anhalt. Erfï¿½llende Gemeinde ist das nahe gelegene Bad Sulza. Die Region ist geprï¿½gt von einer schï¿½nen Flusslandschaft - die Ilm mï¿½ndet hier in die Saale (so genannte Flusshochzeit), zahlreichen Burgen im Umland und dem Weinanbau. Groï¿½heringen ist gut mit dem Auto und sogar sehr gut mit dem Zug zu erreichen. Von Erfurt aus betrï¿½gt die Fahrtzeit mit dem Auto ca. 1 h und mit dem Zug nur 42 min (Direktverbindung alle 60 min). Nach Weimar benï¿½tigt der Zug nur 25 min und knapp 1 h bis nach Leipzig (gelegentliche Shoppingtrips in die Groï¿½stadt sind daher gut zu realisieren).

In der Gemeinde sind Kindergarten und Schule vorhanden. Einkaufsmï¿½glichkeiten findet man eher in der Region, dafï¿½r gibt es hier sehr schï¿½ne Weingï¿½ter, Restaurants und Gasthï¿½fe und natï¿½rlich darf er Bootsanlegestelle nicht fehlen.

Innenhof_

Sonstiges:

Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen Informationen. Das Maklerbï¿½ro Schelkmann Immobilien haftet bei unrichtigen Angaben nur im Falle grober Fahrlï¿½ssigkeit oder bei Vorsatz.

****

Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhï¿½nge oder sonstige graphische Darstellungen aus diesem Exposï¿½ fï¿½r gewerbliche Zwecke oder in ungebï¿½hrlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbï¿½ros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:

Kleines Wohnhaus an der Ilm

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien
Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Eingang Schuppen



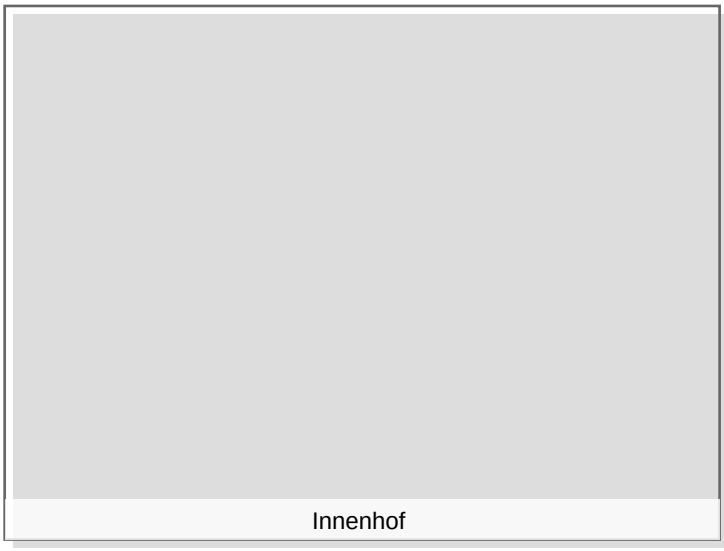
Essecke Kï¿½che



Eingang Wohnhaus



Tageslichtkï¿½che



Innenhof



Wohnzimmer

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien

Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

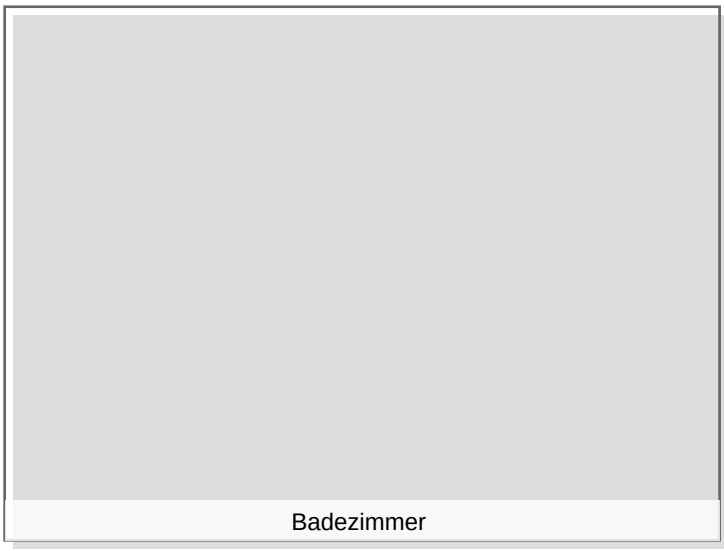
> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Bad mit Badewanne



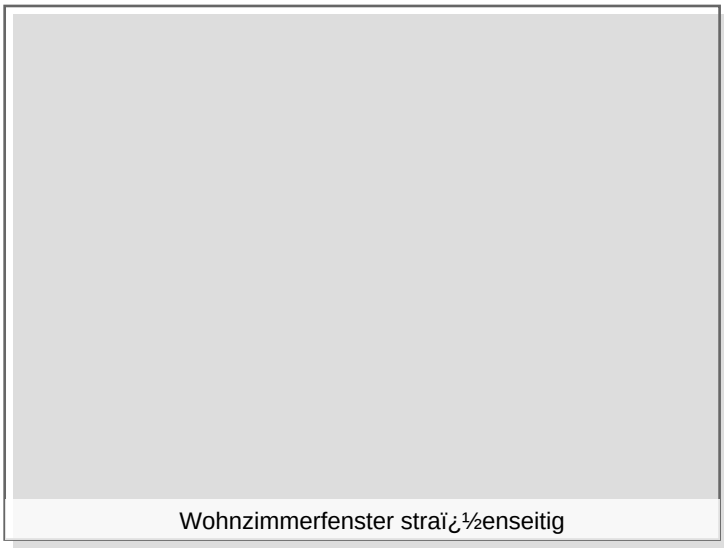
Treppenhaus im EG



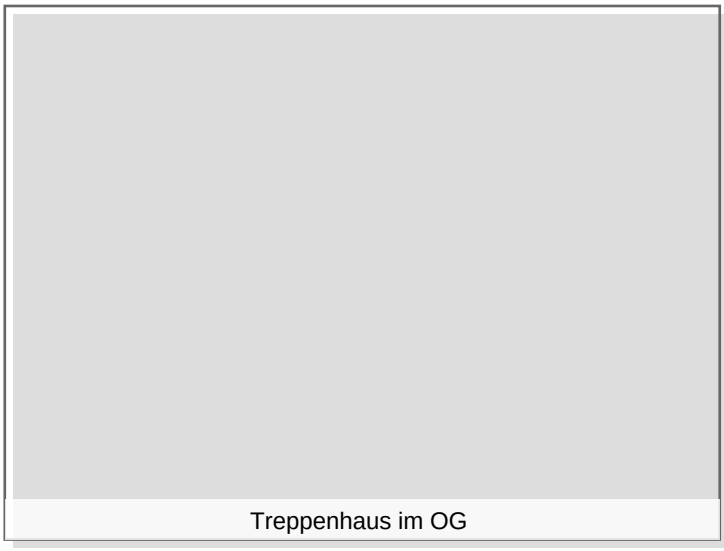
Badezimmer



Durchgangszimmer OG



Wohnzimmerfenster straï¿½enseitig



Treppenhaus im OG

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien

Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Schmales Schlafzimmer_



Groï¿½es Schlafzimmer straï¿½enseitig



Blick vom OG in den Hof



Fenster im Durchgangszimmer



Blick von groï¿½en Schlafzimmer in den Flur



Schmales Schlafzimmer im OG

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien

Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Flur im OG_



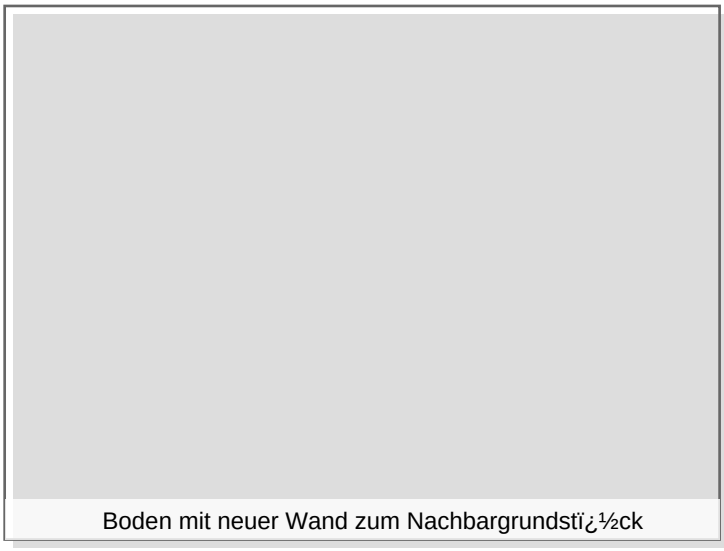
Blick aus dem Obergeschoss



Obergeschoss Wohnhaus



Grï¿½nhang am Wasser



Boden mit neuer Wand zum Nachbargrundstï¿½ck



Blick Hof zum kleinen Wohnhaus

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien

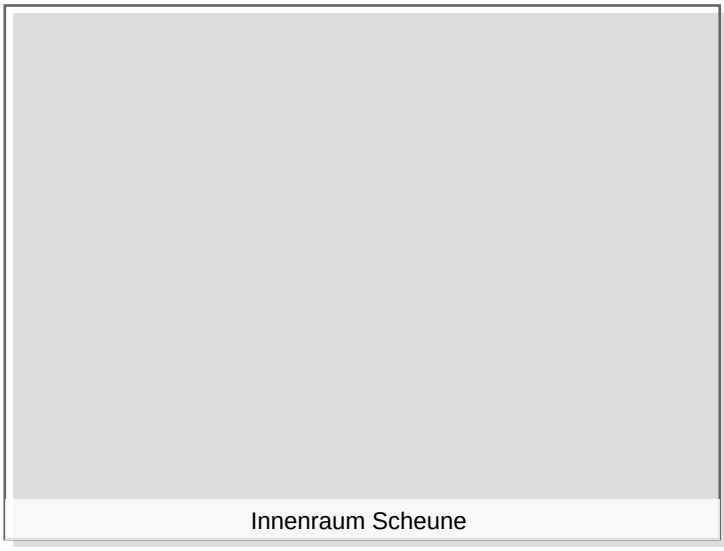
Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Einfahrt mit Scheune



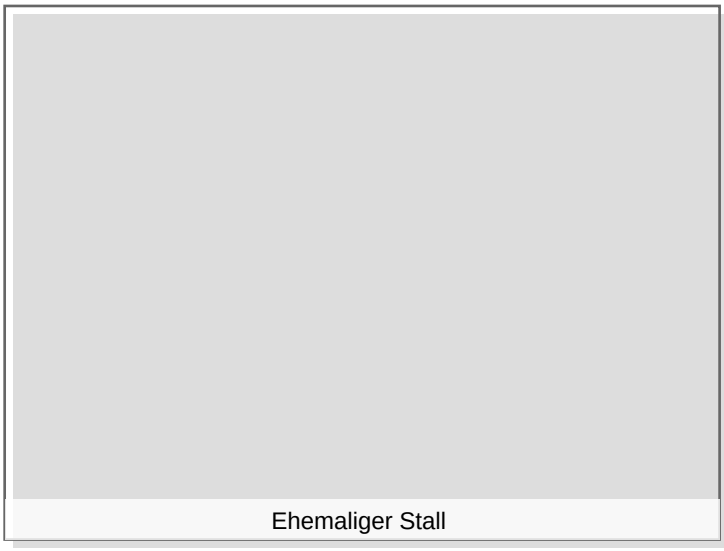
Innenraum Scheune



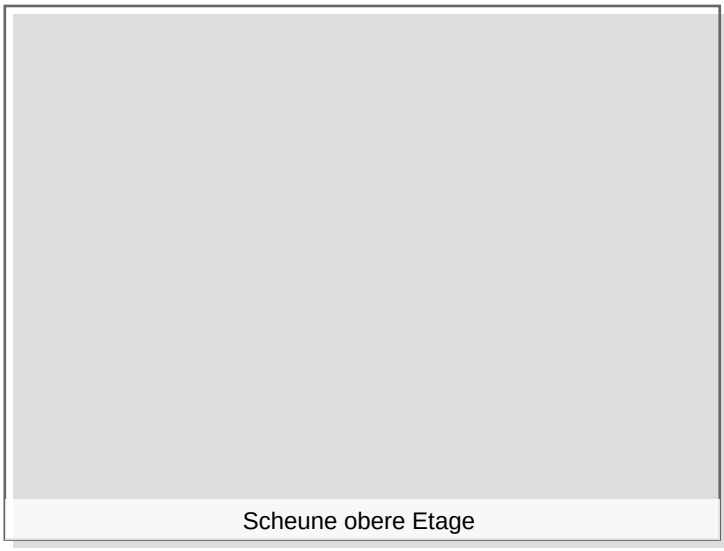
Backsteinscheune



Oberer Schuppenraum



Ehemaliger Stall



Scheune obere Etage

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien

Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Scheunenraum im EG



Scheunenraum



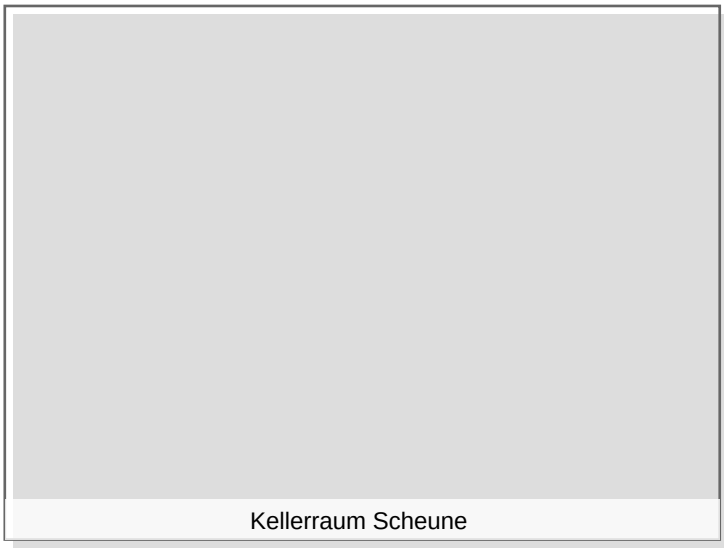
Scheunenfenster zum Fluï¿½



Scheunendach



Scheune mit Ausbaupotential



Kellerraum Scheune

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien

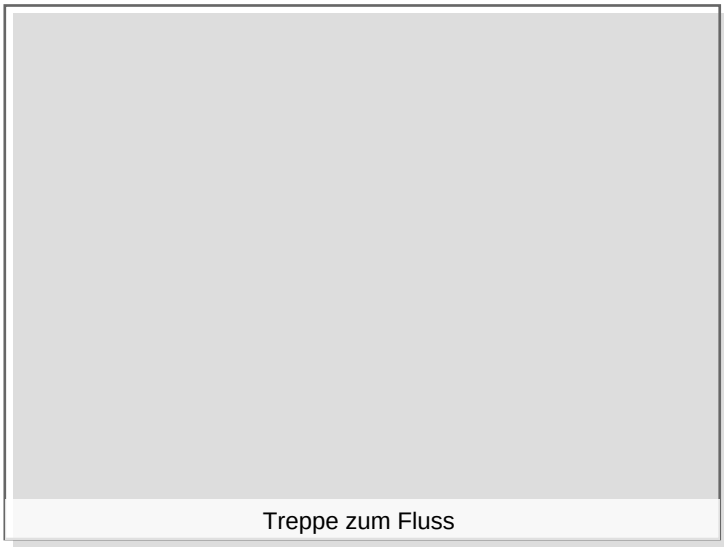
Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Kleiner Hof in Groï¿½heringen



Treppe zum Fluss



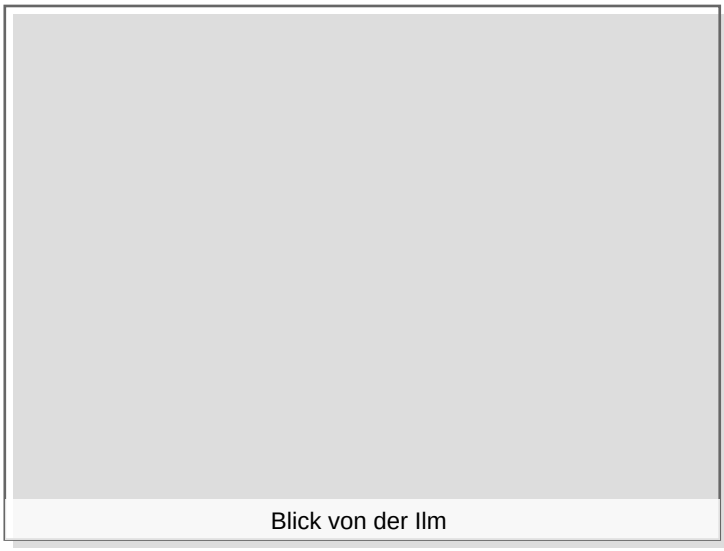
Blick zum Innenhof



Wassergrundstï¿½ck



Waschkï¿½che im Schuppen



Blick von der Ilm

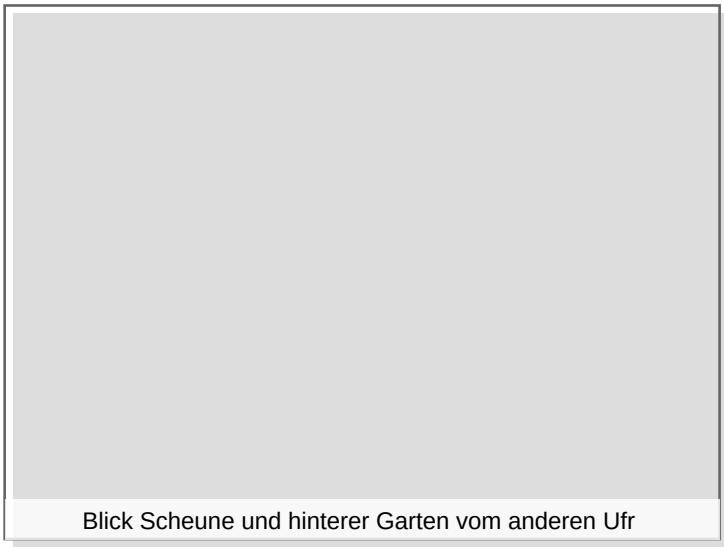
ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien

Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

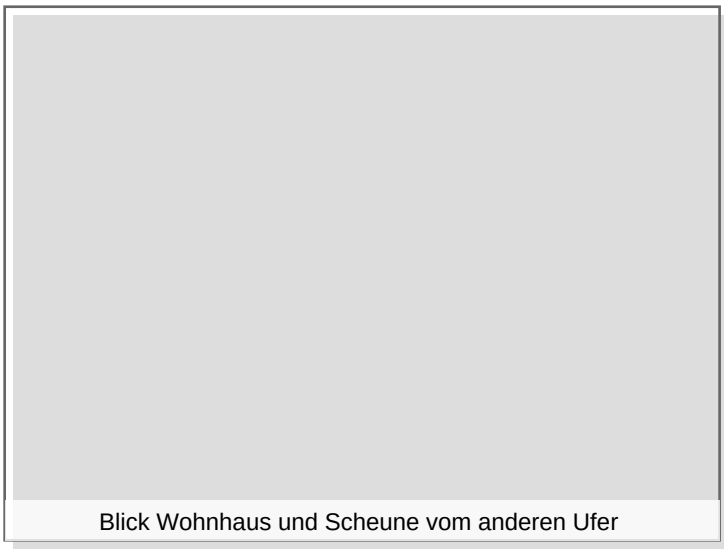
> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Blick Scheune und hinterer Garten vom anderen Ufr



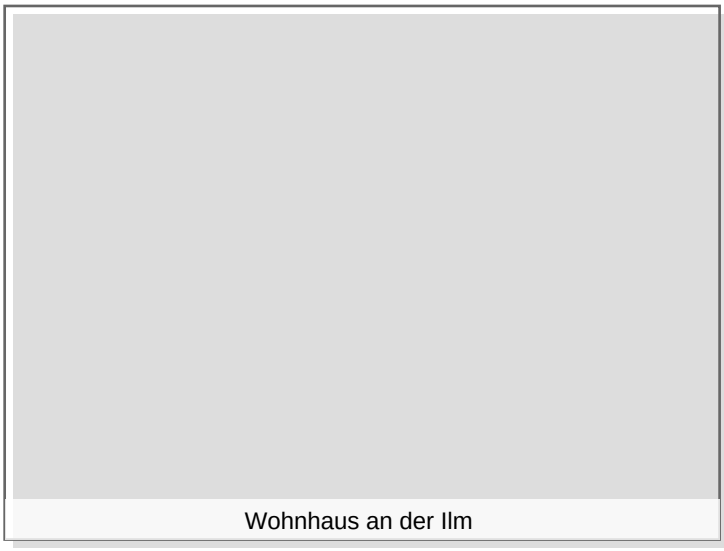
Hanggarten zum Wasser



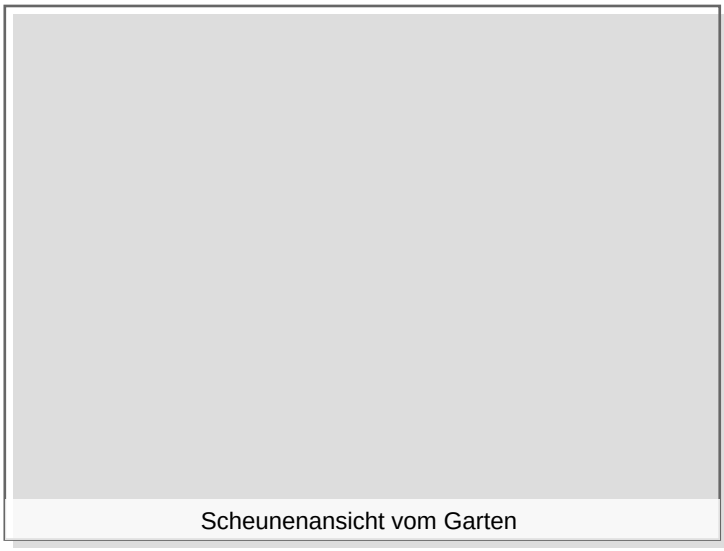
Blick Wohnhaus und Scheune vom anderen Ufer



Wassergrundstï¿½ck an der Ilm



Wohnhaus an der Ilm



Scheunenansicht vom Garten

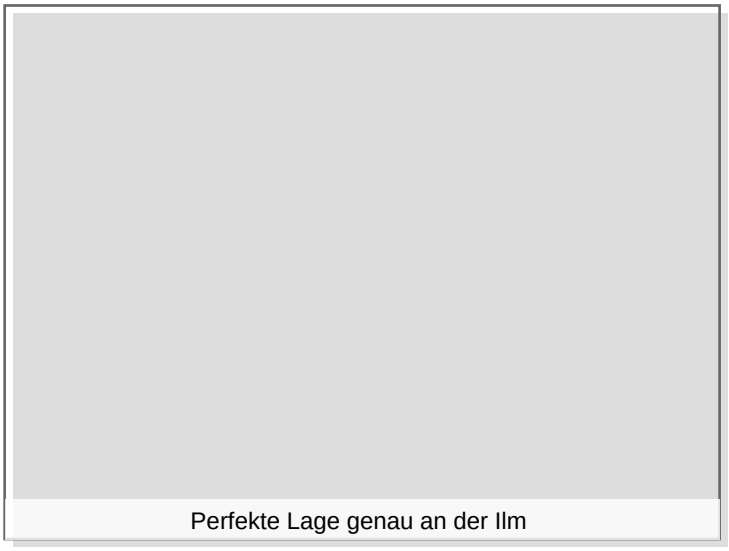
ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien

Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Perfekte Lage genau an der Ilm



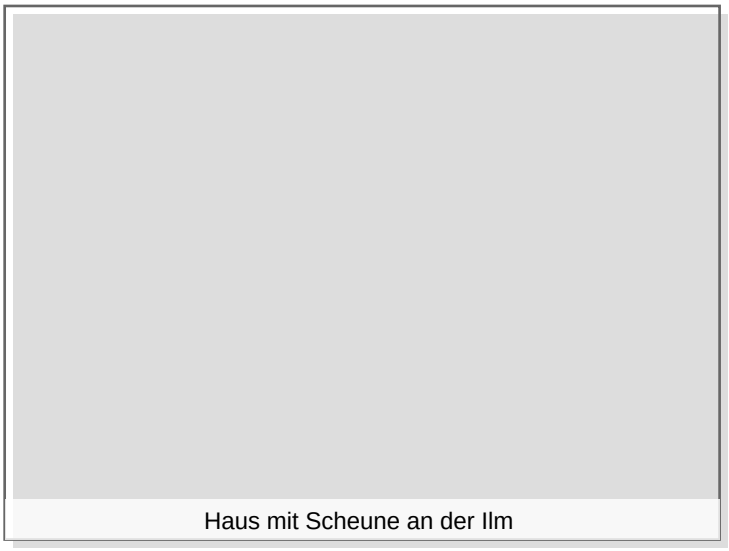
Garten am Wasser hinter der Scheune



Haus an der Ilm



Garten hinter der Scheune



Haus mit Scheune an der Ilm



Scheune mit kleinem Schuppen

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien

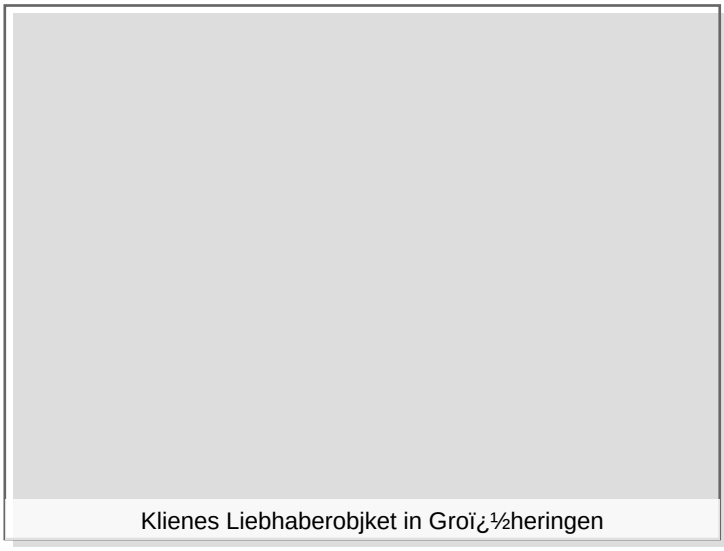
Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Gartenflï¿½che am Wasser



Klienes Liebhaberobjket in Groï¿½heringen



Hanggarten_



Sanierungsbedï¿½rftiges Wohnhaus in Groï¿½heringen



Kleines Wohnhaus mit Scheune



Mï¿½hlstraï¿½e Groï¿½heringen

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien
Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



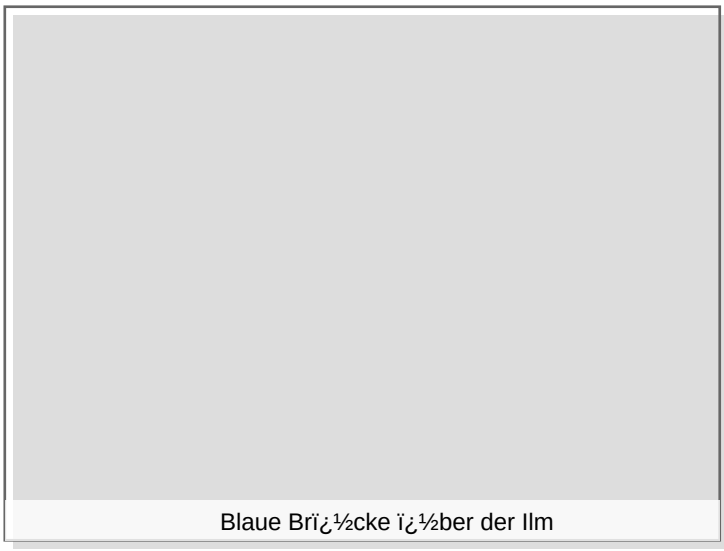
Salzbrï¿½cke Groï¿½heringen



Hintere Mï¿½hlstraï¿½e mit Garten



Salzbrï¿½cke und Verkehrsbrï¿½cke Groï¿½heringen



Blaue Brï¿½cke ï¿½ber der Ilm



Wohnen am Wasser



Energieskala

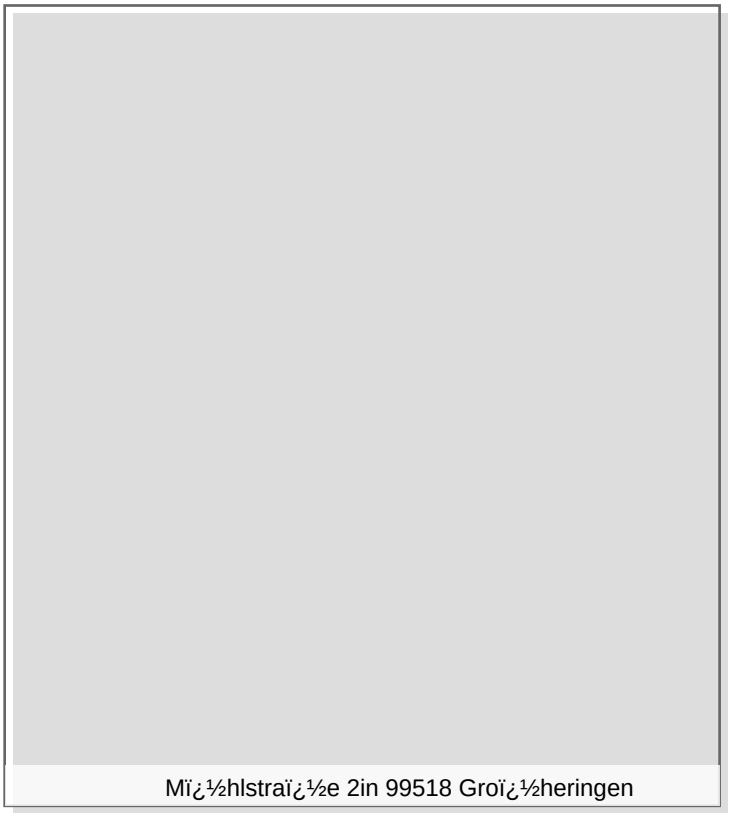
ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien

Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Mï¿½hlstraï¿½e 2in 99518 Groï¿½heringen

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien
Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Flurkarte Grundstï¿½ck Groï¿½heringen

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien
Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Grundriss EG Groï¿½heringen

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien

Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282



Grundriss OG Groï¿½heringen

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026

Schelkmann Immobilien
Andreasstraï¿½e 7 ï¿½ 99084 Erfurt
Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02 ï¿½ Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
info@schelkmann.de ï¿½ schelkmann.life

Eckdaten

> Bauernhaus
> Groï¿½heringen
> 3,5 Zimmer
> 82,96 mï¿½ Wohnflï¿½che
> Objektnummer: 282

Ansprechpartner:

Frau Beate Schelkmann

Telefon: 004936124036202
Mobil: 00491714769991
E-Mail: info@schelkmann.de

Firmendaten:

Schelkmann Immobilien
Andreasstraï¿½e 7

99084 Erfurt

Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02
Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79
E-Mail: info@schelkmann.de
Internet: schelkmann.life

Vertretungsberechtigter Geschï¿½ftsfï¿½hrer:
Beate Schelkmann

Handelsregistereintrag: nicht vorhanden
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 283420598

Erlaubniserteilung nach ï¿½34c der Gewerbeordnung durch:
Stadtverwaltung Erfurt, Bï¿½rgeramt Abteilung Gewerbe und Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bï¿½rgermeister-Wagner-Straï¿½e 1 in 99084 Erfurt

Zustï¿½ndige Aufsichtsbehï¿½rde inkl. Adresse:
Stadtverwaltung Erfurt, Bï¿½rgeramt Abteilung Gewerbe und Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bï¿½rgermeister-Wagner-Straï¿½e 1 in 99084 Erfurt

Ihre Notizen:

ï¿½ Immonia GmbH - immoXXL 2026