

Wickerstedt / Heusdorf

# Spacious, well-maintained farmhouse in Wickerstedt

*Property ID: 25254212*



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

**PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 878 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## At a glance

Property ID	25254212	Purchase Price	325.000 EUR
Living Space	ca. 215 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	8	Usable Space	ca. 350 m <sup>2</sup>
Bedrooms	5	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1860		

Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



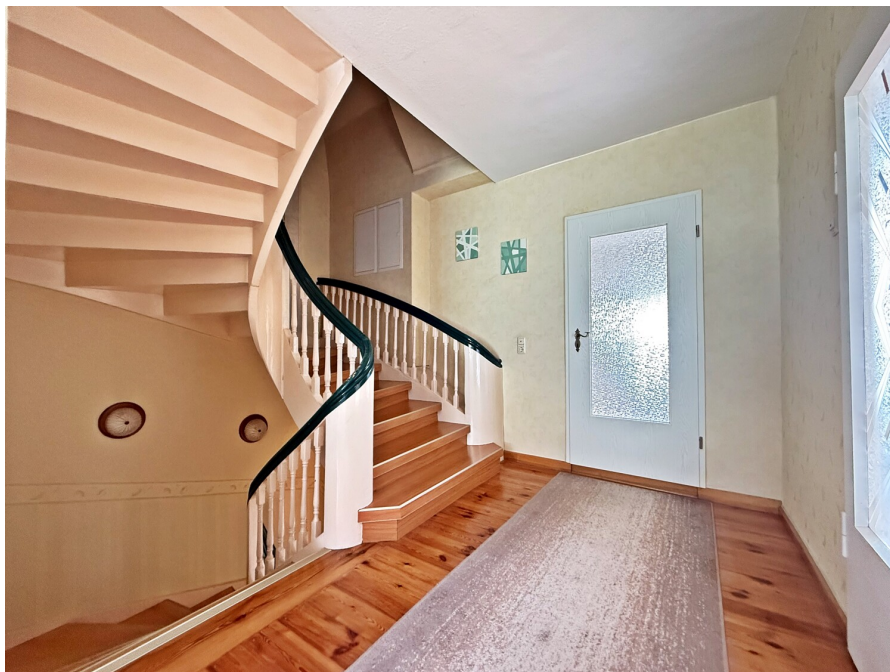
Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



### Die *optimale* Finanzierungs- lösung 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



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



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



### **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



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



### 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)



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



### 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



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## The property



**Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.**

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:  
**T.: 03643 - 46 86 58 6**



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

**Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## A first impression

In the tranquil village of Wickerstedt in the Weimar region, nestled in the Ilm Valley, a modernized farmhouse with ample living space and versatile potential is for sale. Built using solid construction methods, the house was most recently occupied by several generations. The property is ideal for families, multi-generational living, or combining living and working. The house offers approximately 215 m<sup>2</sup> of living space spread over three floors. On the ground floor, a spacious hallway leads to the large living room, bedroom, and kitchen. A storage room is also available. An adjoining extension provides a bathroom and a separate guest toilet. A second entrance from the extension leads to the garden. The living areas are functionally designed and feature numerous windows that create a pleasant atmosphere. A solid wood staircase leads to the upper floors. The first floor also includes a living room and a kitchen. The largest bathroom in the house is located on this floor and is equipped with a bathtub and a separate shower. Additional rooms can be used as bedrooms, offices, or children's rooms. The layout allows for flexible use. The top floor features a fully finished living area with a modern fitted kitchen and a bathroom. The south-facing skylights are equipped with solar-powered roller shutters, providing excellent ventilation during the summer months. An air conditioning system further enhances comfort, especially during the summer. An extension attached to the main building houses a small laundry room with a wood-burning stove, accessible from the outside. The existing vaulted cellar offers storage space for food and beverages. The outbuildings comprise an approximately 60 m<sup>2</sup> party room with a wood-burning stove, ideal for private celebrations or social gatherings, and a traditional barn with approximately 80 m<sup>2</sup> of usable space. This barn can be used for storage, as a workshop, or for parking vehicles. The paved driveway provides seating and parking. A garage is also available. The garden, with its raised beds, small greenhouse, and diverse plantings, offers ample opportunity for gardening enthusiasts. The lower part of the

property is bordered by the Ilm River, creating a natural atmosphere. For further information, please send us a written inquiry via the contact form, providing your full details so that we can get in touch with you. Your VON POLL Real Estate Team from Weimar

**Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Details of amenities

Historisches Bauernhaus im idyllischen Ort Wickerstedt

Grundstücksfläche: ca. 878 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 215 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1960

Anzahl der Etagen: 3

Sanierungen / Modernisierungen:

- Voll ausgebautes Dachgeschoss (2000)
- Fassade Südseite neu verputzt und gedämmt (2008)
- Erdgas-Brennwertkessel: 2013 (Parterre & 1. Etage)
- Dächer erneuert (2016)
- Erdgas-Brennwerttherme: 12/2016 im Dachgeschoss

Erdgeschoss:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, Küche, Bad, Gäste WC, Flur, Windfang,  
Abstellraum

Obergeschoss:

1 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Büro, Bad, Flur

Dachgeschoss:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer mit Ankleidebereich, Küche, Bad

Keller: Gewölbekeller und Hauswirtschaftsraum von außen erreichbar

Nebenglass: Partyraum, Scheune, Garage

**Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## All about the location

Wickerstedt, ein Ortsteil von Bad Sulza, liegt im landschaftlich reizvollen Weimarer Land. Die Nähe zur Ilm und die von sanften Hügeln geprägte Umgebung erinnern an die toskanische Landschaft – nicht ohne Grund wird diese Region auch die „Toskana des Ostens“ genannt. Ein Standort, der gleichermaßen Ruhe, Lebensqualität und Nähe zu den wichtigen Zentren Thüringens bietet.

### Infrastruktur & Nahversorgung:

Wickerstedt bietet eine solide Grundversorgung direkt im Ort: Neben einer Bäckerei und einem gemütlichen Landgasthaus stehen den Bewohnern verschiedene Vereins- und Freizeitangebote zur Verfügung.

Für Familien besonders attraktiv sind die Kindertagesstätte „Zum Storchennest“ sowie die örtliche Grundschule, die kurze Wege und eine persönliche Betreuung ermöglichen. Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Sulza und Apolda.

Durch die unmittelbare Nähe zu Bad Sulza (ca. 9 km) und Apolda (ca. 5 km) profitieren Bewohner gleichermaßen von einer ruhigen, dörflich geprägten Umgebung und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Die größeren Zentren Weimar und Jena sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und erweitern das Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien, die Wickerstedt mit Bad Sulza und Apolda verbinden. Zudem sind Bahnhöfe in Niedertrebra und Bad Sulza gut erreichbar, sodass eine schnelle Verbindung nach Weimar, Jena oder Erfurt gewährleistet ist.

### Besonderheiten & Lebensqualität:

Das Ortsbild wird geprägt von der historischen Dorfkirche St. Vitus und dem harmonischen Wechsel aus traditioneller Architektur und landschaftlich reizvoller Umgebung. Naturfreunde schätzen die Nähe zu den Auenlandschaften der Ilm sowie den beliebten Ilmtal-Radweg, der direkt am Ort vorbeiführt. Zahlreiche Vereine – vom Sportverein bis zum Spielmannszug – sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben. Kultureller Höhepunkt ist die traditionelle Wickerstedter Kirmes, die jährlich viele Besucher in die Region zieht.

**Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Other information

**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 vorbehalten 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.

**Property ID: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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