

Bad Langensalza / Wiegleben

## Modernized family home with fireplace and conservatory charm near Bad Langensalza

Property ID: 25461018

NEUER PREIS



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 904 m<sup>2</sup>

Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

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

Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## At a glance

Property ID	25461018
Living Space	ca. 155 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Car port, 3 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	147.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.08.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1997



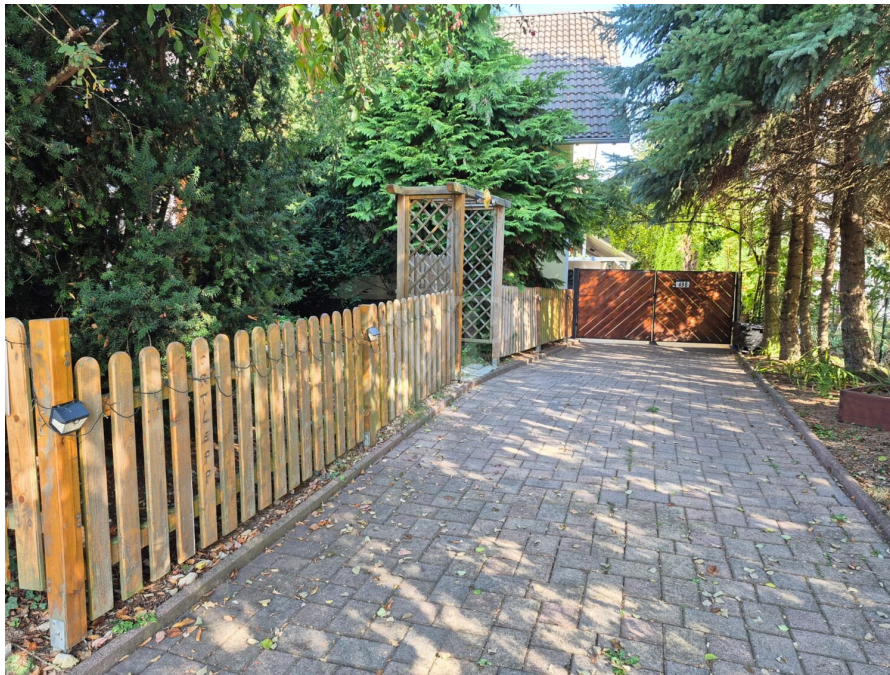
Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property



Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property





Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property



Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property





Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property



Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property





Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property



Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property





Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property



Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property





Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

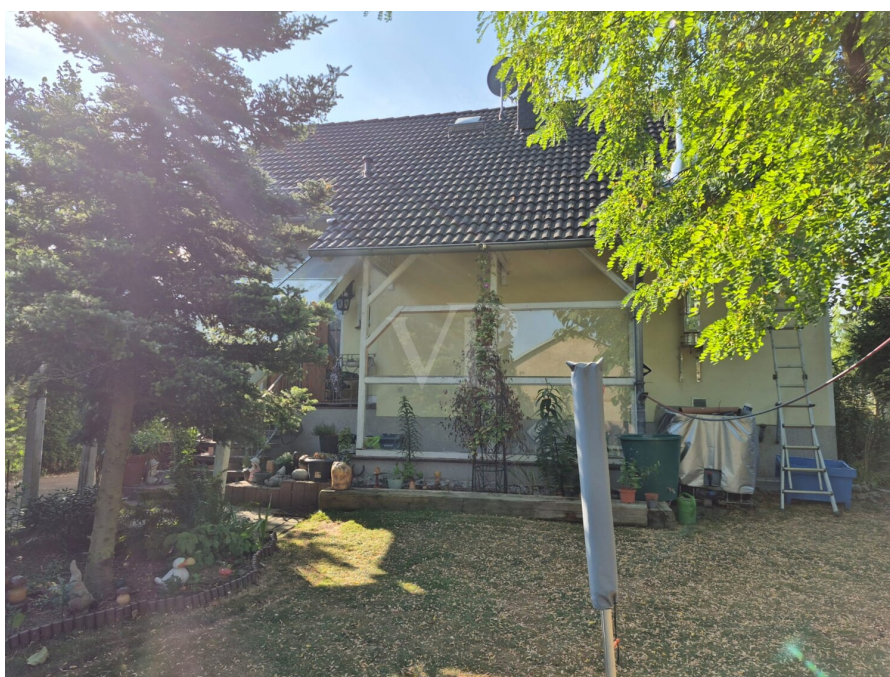
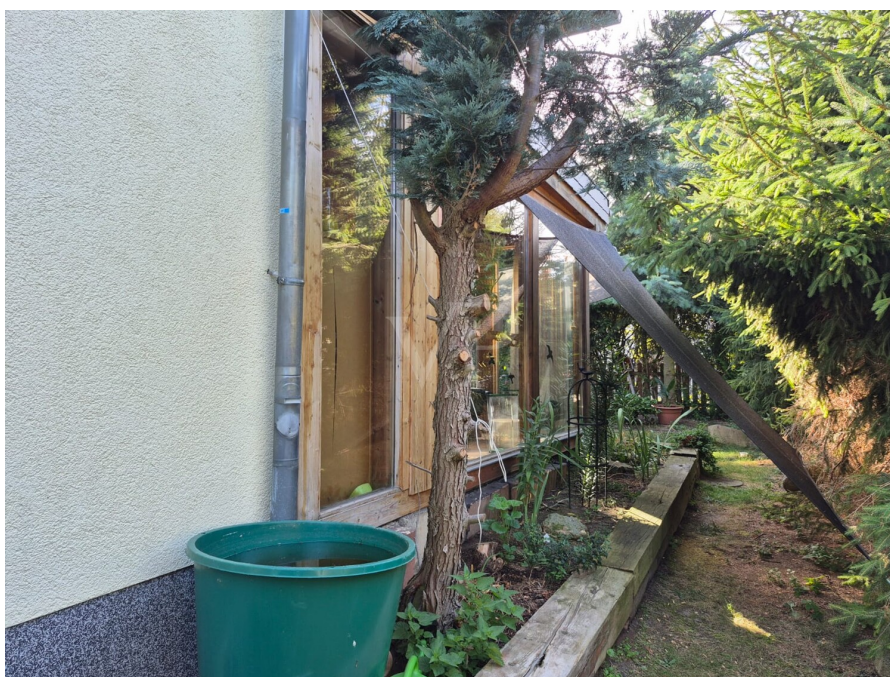
## The property





Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property





Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## The property





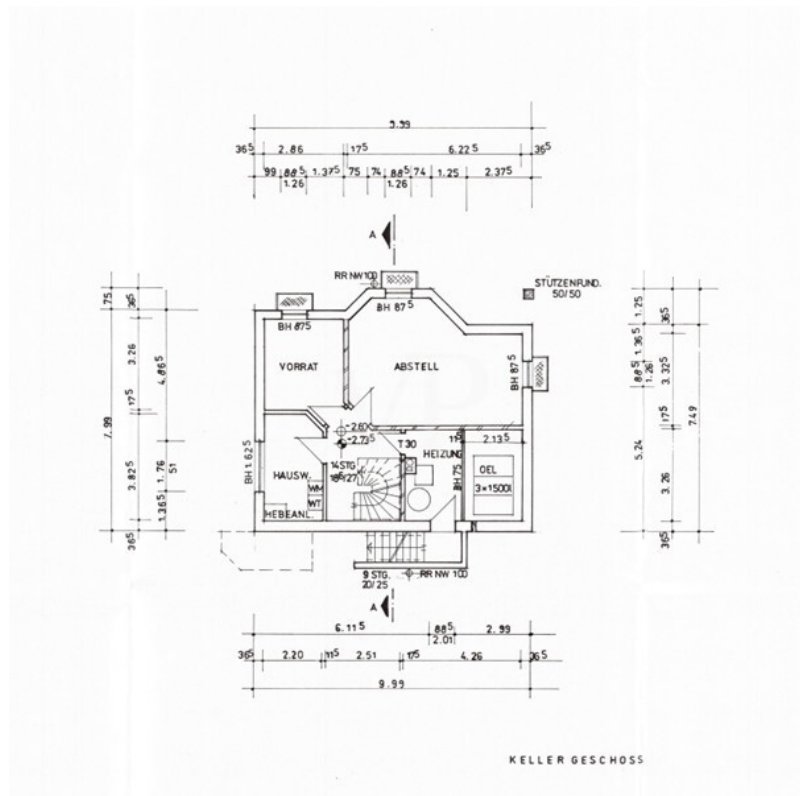
Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

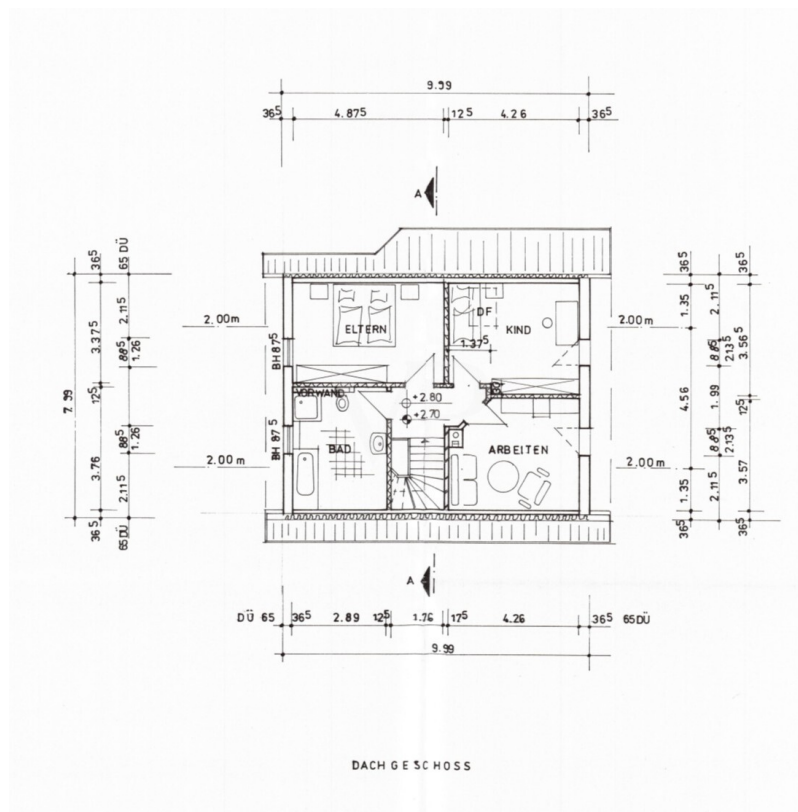
## The property



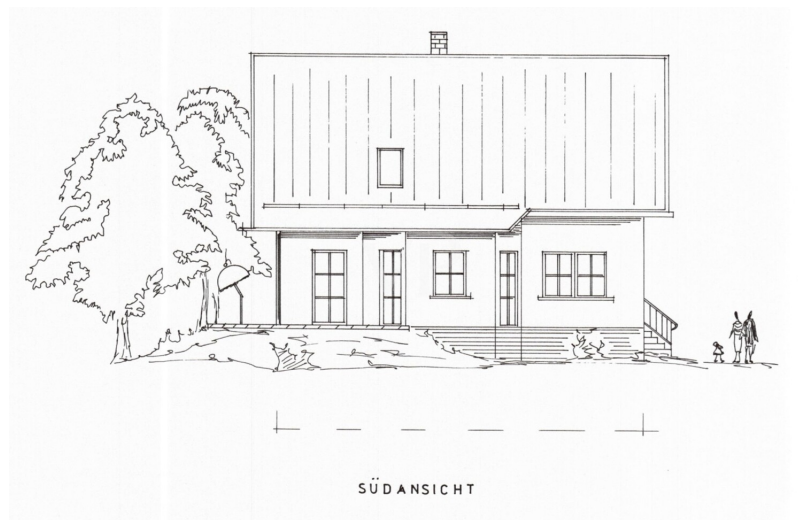
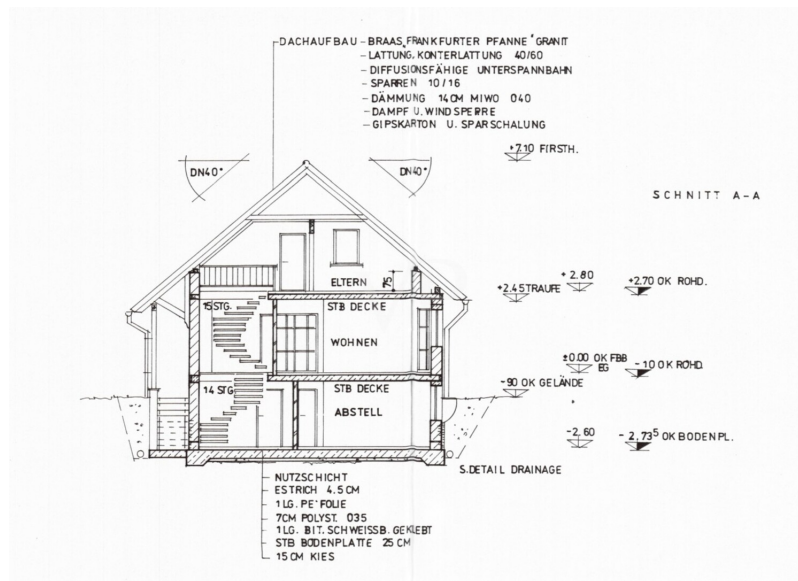
Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## Floor plans



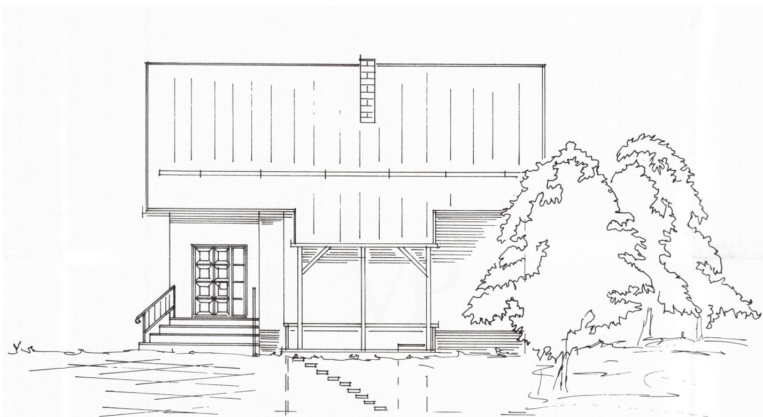








WESTANSICHT



NORDANSICHT



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## A first impression

Modernized Family Home with Fireplace and Conservatory Charm. This modernized detached house, built in 1997, combines spacious living areas with sustainable, high-quality features. The approximately 155 m<sup>2</sup> of living space is spread across five rooms, offering a variety of possibilities. The expansive plot of approximately 904 m<sup>2</sup> provides numerous landscaping options for garden enthusiasts and families. The property is in excellent condition and has been continuously modernized. Since 2008, extensive renovations have been carried out, enhancing both the comfort and value of the home. In 2008, a new living area with a shower and sink was added to the basement, creating additional private living space. A stylish conservatory, adding approximately 30 m<sup>2</sup>, was added in 2009, significantly expanding the living area. The original solid wood beams, salvaged from a historic barn, are particularly noteworthy. The green roof and oiled hardwood flooring reflect a commitment to ecological construction and sustainability. The open-plan living and dining area was generously redesigned during the modernization by removing a wall and harmoniously integrated with the new, expanded kitchen. The inviting atmosphere is further enhanced by the custom-built fireplace. Reclaimed bricks and carefully selected wooden beams were used in its construction, giving the room a unique character and a truly comfortable ambiance. The property features a sophisticated heating system: a combination of central heating and underfloor heating ensures pleasant warmth on all levels. All living spaces are finished to a high standard, with materials and workmanship meeting the highest standards of comfort and durability. The front door was custom-made in 2012 – a true one-of-a-kind piece crafted from solid wood by expert carpenters and blacksmiths. The bathrooms have undergone extensive renovations and are exceptionally attractive. The main bathroom on the upper floor was renovated in 2010, and the attic received exclusive features in 2011: a natural stone floor with original Tuscan tiles, specially sealed, is a true highlight. The bathroom fixtures are custom-made from cherry and pear wood sourced from the property's own garden and were meticulously installed by a carpenter. Further modernizations included the renovation of the entrance area with a new front door and paving of the courtyard (2012), the extension and conversion of the outbuilding (2011), and the installation of new gates (2009). The house boasts a high-quality finish and meets discerning living standards. A modern and spacious two-story garage with space for three large cars and additional storage is located on the opposite side of the driveway. It can be used or purchased separately for parking, but is not included in this offer. This property offers an attractive and contemporary home for those who value quality, individual design, and sustainable construction. We encourage you to schedule a viewing appointment to experience the advantages of this detached house firsthand.

Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## Details of amenities

### Modernisierungsmaßnahmen im Überblick

(mit Wohnraumerweiterung und ausgewählten neuen/alten Baumaterialien))

2008 - Neubau Dusche und Waschbecken Wohnraum Keller

2009:

- Neubau mit Anbau Wintergarten
- Neubau und Einbau Kamin
- Modernisierung und Erweiterung Küche mit Durchbruch Wohn- und Esszimmerbereich
- Sanierung/Modernisierung Wohn- und Esszimmerbereich
- Sanierung/Modernisierung Eingangsbereich mit Flur und Haustür
- Neubau Toranlage im Eingangsbereich

2010 - Badsanierung OG

2011 - Neubau Überdachung und Erweiterung/Ausbau Nebengebäude

2012 - Eingangsbereich mit neuer Hofpflasterung

### Modernisierungsmaßnahmen im Detail

(teilweise mit Sonderanfertigungen und in ökologischer Bauweise)

- Erweiterung Anbau mit Wintergarten ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Echtholzbalken aus historischer Scheune und Gründachausbildung sowie Fußboden mit Echtholzdielung geölt
- Hauseingangstür einschließlich Beschlag neu in Echtholz nach Maßanfertigung Schreiner- und Schmiedearbeit
- Kamineinbau Maßanfertigung nach Entwurf mit Aufbau und Optik in/mit wiederverwendeten Mauerziegeln sowie Holzgebälk
- Badezimmer DG Natursteinboden mit Originalziegeln aus Ton von einer alten Ziegelei aus Italien (innere Toskana) mit Spezialversiegelung
- Badezimmer DG Maßanfertigung Sanitärmöbiliar mit Kirschbaum-/Birnbäum-Holz aus eigenem Garten nach Schreinerarbeit

Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## All about the location

Urkundlich wurde Wiegleben erstmalig im Jahre 775 erwähnt. Der Ortsteil zählt 350 Einwohner gehört seit dem 01.09.1993 zur 7,2 km entfernten Kurstadt Bad Langensalza. Das Dorf ist heute einer der schönsten ländlichen Ortsteile von Bad Langensalza und zugleich der höchstgelegendste, mit herrlichem Blick ins Thüringer Kernland. Über eine Ortsverbindungsstraße hat das Dorf Anschluss an die Bundesstraße 247 von Bad Langensalza kommend nach Gotha führend. Gotha - in unmittelbarer Nähe - liegt in ca. 15 km Entfernung und ist mit ca. 46.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt des Freistaats Thüringen. Gotha war von 1640 bis 1825 Residenzstadt des Herzogtums Sachsen-Gotha-Altenburg und ab 1826 Haupt- und Residenzstadt des Herzogtums Sachsen-Coburg und Gotha. Erfurt als Landeshauptstadt und größte Stadt Thüringens - ist ca. 35 km entfernt.

Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 147.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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