

Wolfsburg-Unkeroda

Charming family home with a large garden and versatile possibilities

Property ID: 25478802b



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 339.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 248 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.500 m²

Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

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

Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

At a glance

Property ID	25478802b
Living Space	ca. 248 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	12
Bedrooms	9
Bathrooms	3
Year of construction	1936
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	339.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	119.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



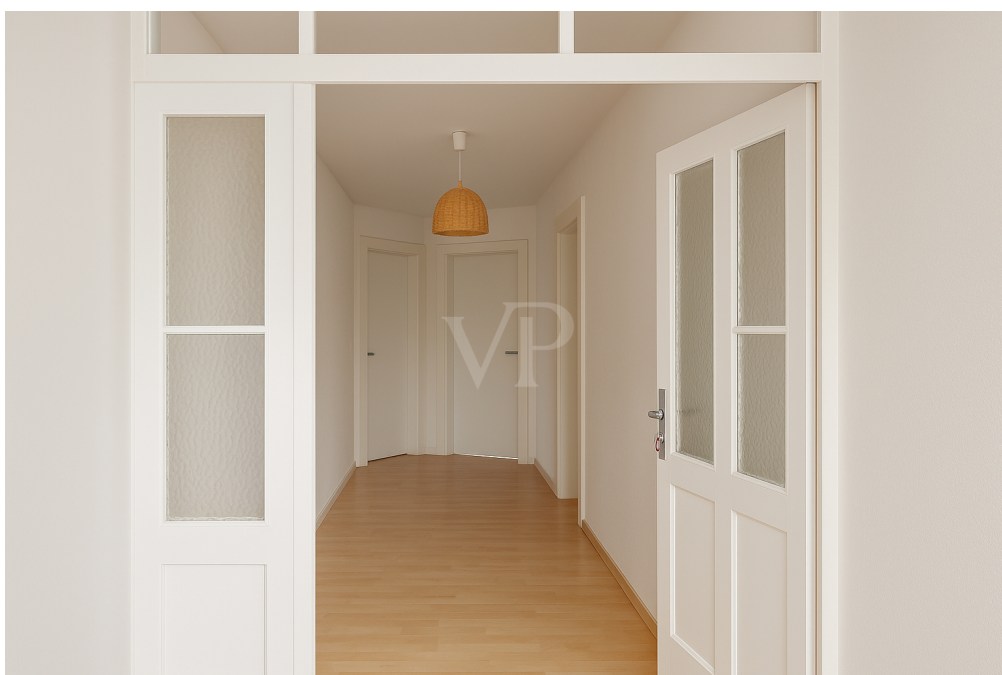
Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



**VP VON POLL
FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE ERFURT | BENJAMIN JESCH
BENJAMIN.JESCH@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0162 - 62 457 42



www.vp-finance.de

Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

A first impression

This spacious house was built in 1936 and has been continuously modernized since 1993. The heating system was replaced in 1993. In the early 2000s, the exterior walls were insulated and the bathrooms were renovated. In 2015, the ground floor apartment received new flooring and a new, accessible bathroom. With approximately 248 m² of living space and a plot of around 1,500 m², the property offers diverse usage possibilities and a comfortable living environment for families or couples with ample space requirements. The insulated exterior walls improve the indoor climate and energy efficiency. The central heating system meets modern standards and ensures a comfortable temperature. The ground floor, with approximately 90 m², forms an accessible living unit. The living area flows seamlessly into the dining area, and large windows create a bright atmosphere and offer a lovely view of the garden. The kitchen is functionally equipped and provides plenty of storage space. The spacious bathroom features a large shower and is ideal for relaxing moments. The upper floor also comprises approximately 90 m². Several bedrooms can be flexibly used as children's rooms, offices, or guest rooms. The bathroom is equipped with a bathtub and shower, offering added comfort. The smallest apartment, approximately 68 m², is located on the top floor. The typical attic atmosphere with its cozy room layout makes this area particularly appealing. A further bathroom with a bathtub is also available here. The flexible floor plans on all levels allow for individual adaptations to different lifestyles. One of the units can be rented out separately, or the living space can be expanded to accommodate a larger family. The spacious garden offers numerous opportunities for leisure, play, or gardening. Due to its size, there is potential for structural expansion, such as the construction of another house, which could create additional living or usage possibilities. The courtyard is paved with high-quality granite and presents a well-maintained overall impression. A garage, several outdoor parking spaces, and two rooms currently used for storage provide ample storage space. The property also includes a substantial outbuilding measuring approximately 4.5 x 14 meters, which, due to its size and construction, offers versatile usage options – such as additional living space, a granny flat, an office, a studio, or a hobby room. The attic of this outbuilding is accessible, and electricity is available throughout. Water and sewage connections can be easily installed. The property has a full basement, providing ample storage space as well as room for hobbies or utility rooms. Bicycles and garden equipment can also be stored here. The property's features complete the offering: thanks to recent modernizations, it is in good condition for its age. Various features and the well-proportioned living space allow for modern and contemporary living with all necessary amenities. This property presents an attractive option for those seeking a spacious home with flexible usage

possibilities. The combination of appealing living space and a large garden at the foot of the Rennsteig trail leaves little to be desired. A viewing offers the opportunity to personally experience the advantages of this property.

Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Details of amenities

Baujahr 1936

Wohnfläche ca. 248 m².

Grundstücksfläche ca. 1.500 m²

Wohneinheiten 3

Heizungsanlage erneuert 1993

Außenwände gedämmt 2000

Teilvermietung

EG altersgerecht

Bad mit Wanne und Dusche

Abstellraum

Vollunterkellert

Nebengebäude

Großzügiger Garten

Außenstellplätze

Garage

Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

All about the location

Wolfsburg-Unkeroda, eingebettet in die idyllische Landschaft des Wartburgkreises, besticht durch seine ruhige, sichere und familienfreundliche Atmosphäre. Als ländlicher Ortsteil von Gerstungen vereint es eine stabile, altersmäßig ausgewogene Bevölkerung mit einer verlässlichen Infrastruktur, die insbesondere jungen Familien ein behagliches und sorgenfreies Lebensumfeld bietet. Die naturnahe Lage ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Idylle und der Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen, wobei die Verkehrsanbindung über regionale Straßen und nahegelegene Bahnhöfe wie Förtha (8 Minuten Fußweg) einen unkomplizierten Zugang zu umliegenden Städten gewährleistet.

Die unmittelbare Umgebung von Wolfsburg-Unkeroda ist geprägt von einer harmonischen Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. In nur wenigen Gehminuten laden großzügige Spielplätze und gepflegte Parks dazu ein, gemeinsame Stunden im Freien zu verbringen und Kindern Raum für unbeschwerter Entfaltung zu bieten. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe mehrere Sportanlagen, die zu aktiver Bewegung und gesunder Lebensweise motivieren.

Besonders hervorzuheben ist das vielfältige Bildungsangebot, das jungen Familien eine optimale Förderung ihrer Kinder ermöglicht. Die Staatliche Grundschule Förtha ist in etwa 5 Minuten mit dem Auto erreichbar und bildet zusammen mit den nahegelegenen Kindertagesstätten wie den Baumkobolden und KITA Eltewichtel eine verlässliche Basis für eine liebevolle und qualifizierte Betreuung. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen und zusätzliche Bildungseinrichtungen in benachbarten Orten gut erreichbar, was eine umfassende schulische Laufbahn sicherstellt.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien bestens gewährleistet: Eine Zahnarztpraxis befindet sich nur 4 Gehminuten entfernt, während Allgemeinmediziner und Apotheken in den umliegenden Gemeinden innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar sind. Diese Nähe zu medizinischen Einrichtungen vermittelt ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge für alle Generationen.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab. Gemütliche Landgasthöfe und Cafés laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Insgesamt bietet Wolfsburg-Unkeroda jungen Familien einen behüteten Rückzugsort mit einer ausgewogenen Mischung aus Sicherheit, naturnaher Lebensqualität und einer verlässlichen Infrastruktur. Hier finden Familien den idealen Raum, um gemeinsam zu wachsen, sich zu entfalten und eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Property ID: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

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 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: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Hellmuth

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 90 90
E-Mail: commercial.erfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com