

Wickerstedt / Heusdorf

## Amplia y bien cuidada casa de campo en Wickerstedt

**Número de propiedad: 25254212**



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

**PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 878 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25254212
Superficie habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1860

Precio de compra	325.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 350 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

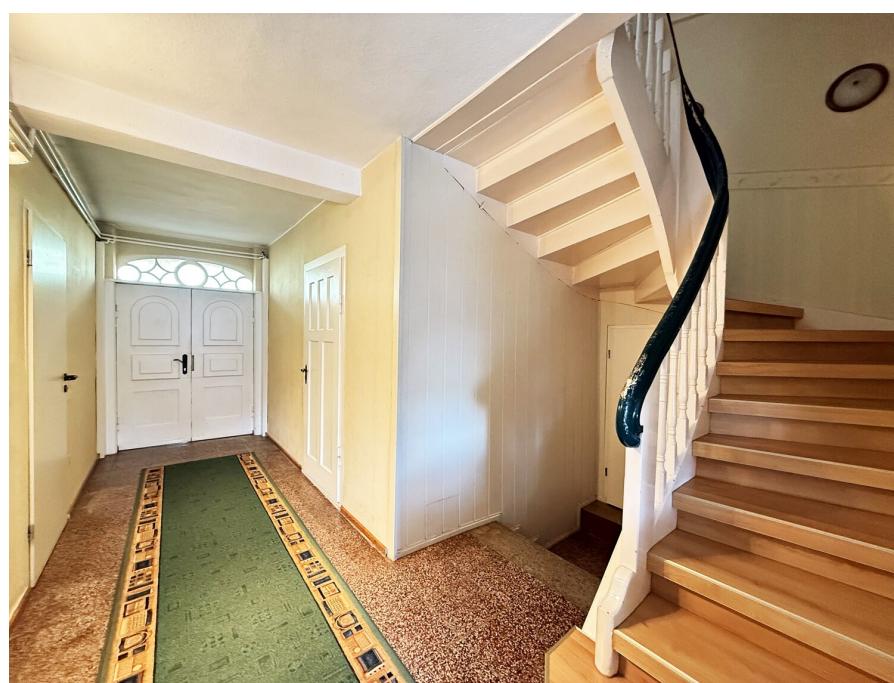
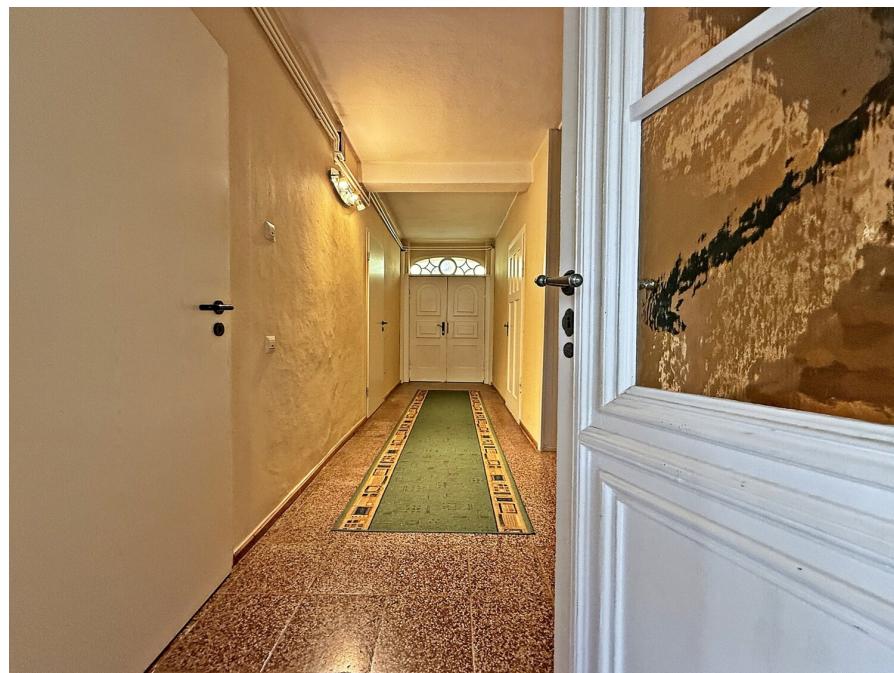
Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



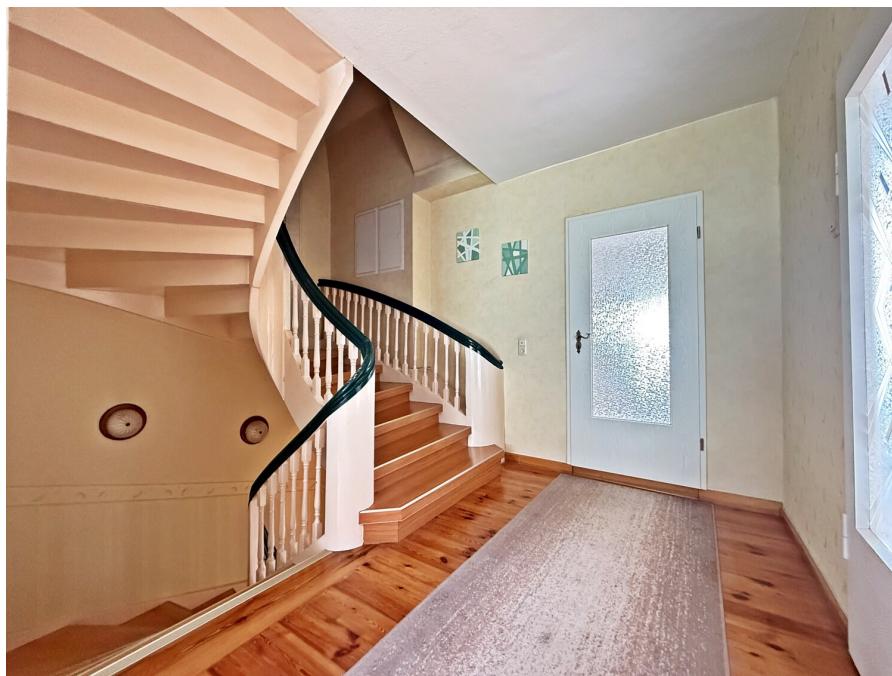
Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



**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



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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

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



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



### 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



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Una primera impresión

En el tranquilo pueblo de Wickerstedt, en la región de Weimar, enclavado en el valle de Ilm, se vende una casa de campo modernizada con amplio espacio habitable y un gran potencial. Construida con sólidos métodos de construcción, la casa ha sido habitada recientemente por varias generaciones. La propiedad es ideal para familias, para vivir con varias generaciones o para combinar vida y trabajo. La casa ofrece aproximadamente 215 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en tres plantas. En la planta baja, un amplio recibidor conduce al amplio salón, dormitorio y cocina. También hay un trastero disponible. Una extensión contigua ofrece un baño y un aseo de invitados. Una segunda entrada desde la extensión da al jardín. Las zonas de estar tienen un diseño funcional y numerosas ventanas que crean un ambiente agradable. Una escalera de madera maciza conduce a las plantas superiores. La primera planta también incluye un salón y una cocina. El baño más grande de la casa se encuentra en esta planta y está equipado con bañera y ducha independiente. Las habitaciones adicionales pueden utilizarse como dormitorios, despachos o habitaciones infantiles. La distribución permite un uso flexible. La planta superior cuenta con una sala de estar completamente equipada con una moderna cocina equipada y un baño. Los tragaluces orientados al sur están equipados con persianas solares, lo que proporciona una excelente ventilación durante los meses de verano. Un sistema de aire acondicionado mejora aún más la comodidad, especialmente en verano. Una extensión anexa al edificio principal alberga un pequeño lavadero con estufa de leña, accesible desde el exterior. La bodega abovedada existente ofrece espacio para almacenar alimentos y bebidas. Las dependencias incluyen un salón de fiestas de aproximadamente 60 m<sup>2</sup> con estufa de leña, ideal para celebraciones privadas o reuniones sociales, y un granero tradicional con aproximadamente 80 m<sup>2</sup> de espacio útil. Este granero puede utilizarse como almacén, taller o para aparcar vehículos. El camino de entrada pavimentado ofrece asientos y aparcamiento. También hay un garaje disponible. El jardín, con sus parterres elevados, un pequeño invernadero y diversas plantas, ofrece amplias oportunidades para los amantes de la jardinería. La parte baja de la propiedad está bordeada por el río Ilm, creando un ambiente natural. Para más información, envíenos una consulta por escrito a través del formulario de contacto, con todos sus datos para que podamos ponernos en contacto con usted. Su equipo inmobiliario de VON POLL de Weimar.

Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Detalles de los servicios

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 gedämmmt (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

Nebengelass: Partyraum, Scheune, Garage

Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Otros datos

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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