

Wolfsburg-Unkeroda

Encantadora casa familiar con amplio jardín y posibilidades versátiles.

Número de propiedad: 25478802b



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 339.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 248 m² • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m²

Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

- 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: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

De un vistazo

Número de propiedad	25478802b
Superficie habitable	ca. 248 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	12
Dormitorios	9
Baños	3
Año de construcción	1936
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	339.500 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	17.11.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	119.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



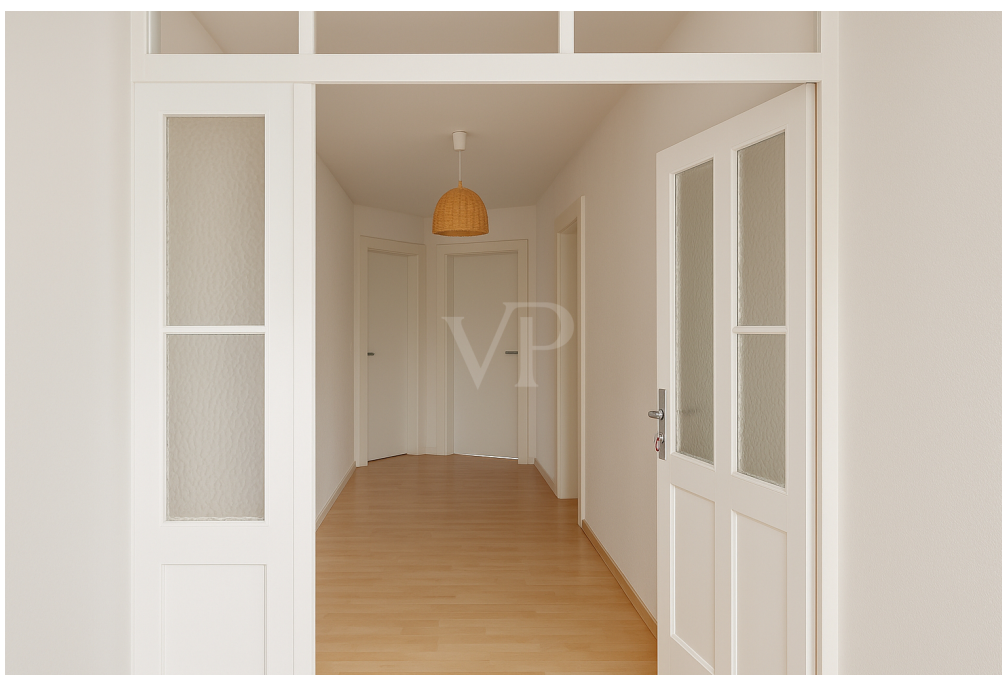
Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



**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

Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Una primera impresión

Esta espaciosa casa fue construida en 1936 y se ha modernizado continuamente desde 1993. El sistema de calefacción se reemplazó en 1993. A principios de la década de 2000, se aislaron las paredes exteriores y se renovaron los baños. En 2015, el apartamento de la planta baja recibió un nuevo suelo y un baño nuevo y accesible. Con aproximadamente 248 m² de superficie habitable y una parcela de unos 1500 m², la propiedad ofrece diversas posibilidades de uso y un ambiente confortable para familias o parejas con amplios requisitos de espacio. Las paredes exteriores aisladas mejoran el clima interior y la eficiencia energética. El sistema de calefacción central cumple con los estándares modernos y garantiza una temperatura agradable. La planta baja, con aproximadamente 90 m², forma una unidad habitable accesible. La sala de estar se integra perfectamente con el comedor, y los grandes ventanales crean un ambiente luminoso y ofrecen una hermosa vista al jardín. La cocina está equipada funcionalmente y ofrece amplio espacio de almacenamiento. El espacioso baño cuenta con una amplia ducha y es ideal para momentos de relax. La planta superior también cuenta con aproximadamente 90 m². Varios dormitorios pueden utilizarse flexiblemente como habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. El baño está equipado con bañera y ducha, lo que ofrece mayor comodidad. El apartamento más pequeño, de aproximadamente 68 m², se encuentra en la planta superior. El ambiente típico de ático, con su acogedora distribución, hace que esta zona sea especialmente atractiva. También hay disponible un baño adicional con bañera. La distribución flexible de las plantas permite adaptaciones individuales a diferentes estilos de vida. Una de las unidades puede alquilarse por separado o la vivienda puede ampliarse para alojar a una familia más numerosa. El espacioso jardín ofrece numerosas oportunidades para el ocio, el juego o la jardinería. Debido a su tamaño, existe potencial para ampliaciones estructurales, como la construcción de otra casa, lo que podría crear más posibilidades de vivienda o uso. El patio está pavimentado con granito de alta calidad y presenta una imagen general bien cuidada. Un garaje, varias plazas de aparcamiento exterior y dos trasteros ofrecen amplio espacio de almacenamiento. La propiedad también incluye una amplia dependencia de aproximadamente 4,5 x 14 metros que, gracias a su tamaño y construcción, ofrece múltiples opciones de uso, como espacio habitable adicional, una vivienda auxiliar, una oficina, un estudio o una sala de ocio. El ático de esta dependencia es accesible y hay electricidad en toda la casa. Las conexiones de agua y alcantarillado son fáciles de instalar. La propiedad cuenta con un sótano completo, que ofrece amplio espacio de almacenamiento, así como espacio para aficiones o cuartos de servicio. Aquí también se pueden guardar bicicletas y herramientas de jardinería. Las características de la propiedad completan la oferta: gracias a recientes modernizaciones, se encuentra en

buen estado para su antigüedad. Diversas características y la amplia superficie habitable permiten una vida moderna y contemporánea con todas las comodidades necesarias. Esta propiedad es una opción atractiva para quienes buscan una casa espaciosa con múltiples posibilidades de uso. La combinación de un atractivo espacio habitable y un amplio jardín al pie del sendero Rennsteig deja mucho que desear. Una visita le permitirá experimentar personalmente las ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

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 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.

Número de propiedad: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Daniel Hellmuth

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com