Wolfsburg-Unkeroda

Charmantes Familienhaus mit großem Garten und vielseitigen Möglichkeiten!

Número de propiedad: 26478809a

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 339.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 248 m^2 • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m^2

Número de propiedad: 26478809a - 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: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

De un vistazo

Número de propiedad	26478809a
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: 26478809a - 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: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad

Número de propiedad: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad

Número de propiedad: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad

Número de propiedad: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad

Número de propiedad: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad

Número de propiedad: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad

Número de propiedad: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad

Número de propiedad: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad

Número de propiedad: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Una primera impresión

Dieses großzügige Wohnhaus wurde 1936 errichtet und ab 1993 fortlaufend modernisiert. Im Jahr 1993 wurde zunächst die Heizungsanlage erneuert. Anfang der 2000er-Jahre wurden die Außenwände gedämmt sowie Umbaumaßnahmen an den Bädern vorgenommen. Im Jahr 2015 wurde die Erdgeschosswohnung mit einem neuen Fußboden sowie einem neuen, altersgerechten Badezimmer ausgestattet.

Mit ca. 248 m² Wohnfläche und einem rund 1.500 m² großen Grundstück bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnumfeld für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf. Die gedämmten Außenwände verbessern Raumklima und Energieeffizienz. Die zentrale Heizungsanlage entspricht modernen Standards und sorgt für wohlige Wärme.

Das Erdgeschoss mit ca. 90 m² bildet eine altersgerecht gestaltete Wohneinheit. Der Wohnbereich geht fließend in den Essbereich über, große Fenster schaffen eine helle Atmosphäre und ermöglichen einen schönen Blick in den Garten. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Das großzügige Badezimmer verfügt über eine große Dusche und eignet sich ideal für entspannte Momente.

Das Obergeschoss umfasst ebenfalls etwa 90 m². Mehrere Schlafräume können flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort.

Im Dachgeschoss befindet sich die kleinste Wohneinheit mit ca. 68 m². Die typische Dachgeschossatmosphäre mit gemütlichen Raumstrukturen macht diesen Bereich besonders attraktiv. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne steht hier zur

Verfügung.

Die flexiblen Grundrisse aller Wohnebenen erlauben individuelle Anpassungen an unterschiedliche Lebenssituationen. Eine der Einheiten kann separat vermietet oder der Wohnraum für eine größere Familie erweitert werden.

Der großzügige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Spiel oder Gartenarbeit. Aufgrund seiner Fläche besteht Potenzial für bauliche Erweiterungen, beispielsweise für den Bau eines weiteren Hauses, wodurch zusätzliche Wohn- oder Nutzungsmöglichkeiten entstehen könnten. Der Hof ist mit hochwertigem Granitpflaster versehen und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck.

Eine Garage, mehrere Außenstellplätze sowie zwei derzeit als Abstellräume genutzte Räume bieten ausreichend Platz. Ergänzt wird das Angebot durch ein massives Nebengebäude von ca. 4,5 × 14 m, das sich aufgrund seiner seiner Größe und Bauweise vielseitig nutzen lässt – etwa als zusätzlicher Wohnbereich, Einliegerwohnung, Büro, Atelier oder Hobbyraum. Das Dachgeschoss dieses Nebengebäudes ist begehbar; Strom ist im gesamten Gebäude vorhanden. Wasser- und Abwasseranschlüsse können problemlos installiert werden.

Die Immobilie ist komplett unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie Platz für Hobby- oder Hauswirtschaftsräume. Auch Fahrräder und Gartengeräte finden hier ihren Platz.

Die Ausstattung rundet das Angebot ab: Der Zustand der Immobilie ist dank der Modernisierungen dem Alter entsprechend gepflegt. Verschiedene Ausstattungsdetails und die ausgewogene Wohnfläche erlauben modernes und zeitgemäßes Wohnen mit allen notwendigen Annehmlichkeiten.

Für Interessenten, die ein großzügiges Wohnhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen, stellt dieses Anwesen eine attraktive Option dar. Die Kombination aus ansprechender Wohnfläche und großem Gartengrundstück am Fuße des Rennsteigs lässt kaum Wünsche offen.

Eine Besichtigung bietet die Möglichkeit, sich persönlich von den Vorzügen dieser

Immobilie zu überzeugen.

Número de propiedad: 26478809a - 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: 26478809a - 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 unbeschwerte 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: 26478809a - 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 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.

Número de propiedad: 26478809a - 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