

Wickerstedt / Heusdorf

# Ferme spacieuse et bien entretenue à Wickerstedt

CODE DU BIEN: 25254212



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

**PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 878 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25254212	Prix d'achat	325.000 EUR
Surface habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>	Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Surface de plancher	ca. 350 m <sup>2</sup>
Salles de bains	3	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	1860		

**CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



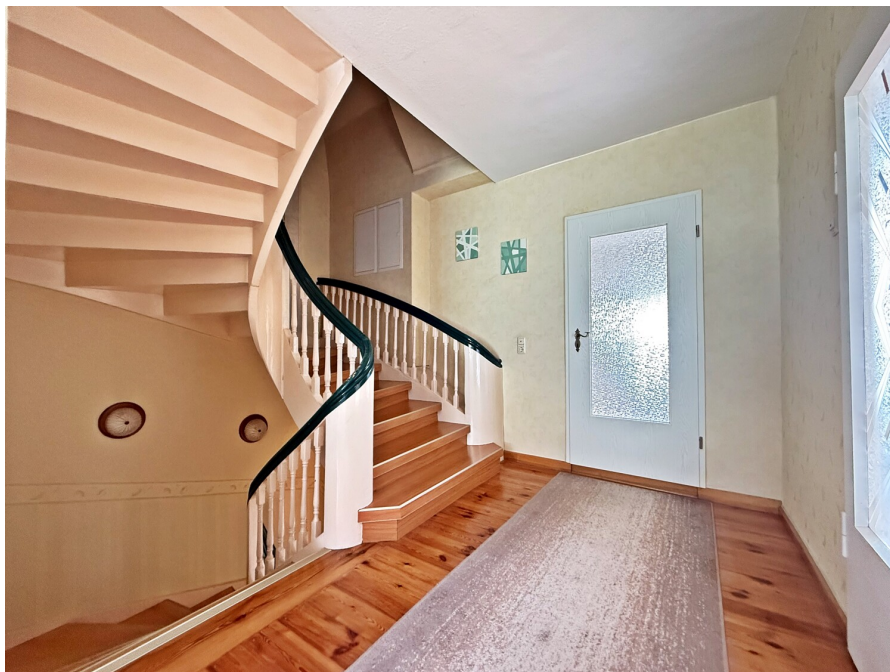
CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



### Die *optimale* Finanzierungs- lösung 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



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



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



### **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



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



### 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



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



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



### 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



**CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La propriété



**Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.**

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:  
**T.: 03643 - 46 86 58 6**



Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Une première impression

Dans le paisible village de Wickerstedt, dans la région de Weimar, niché dans la vallée de l'Ilm, une ferme modernisée offrant un espace de vie généreux et un potentiel modulable est à vendre. Construite selon des méthodes de construction robustes, la maison a été habitée par plusieurs générations. Cette propriété est idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour ceux qui souhaitent combiner vie personnelle et professionnelle. La maison offre environ 215 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur trois niveaux. Au rez-de-chaussée, un hall spacieux dessert un grand séjour, une chambre et une cuisine. Un cellier est également disponible. Une extension attenante abrite une salle de bains et des toilettes séparées. Une seconde entrée depuis l'extension donne sur le jardin. Les pièces à vivre sont fonctionnelles et baignées de lumière grâce à leurs nombreuses fenêtres. Un escalier en bois massif mène aux étages supérieurs. Le premier étage comprend également un séjour et une cuisine. La plus grande salle de bains de la maison se trouve à cet étage et est équipée d'une baignoire et d'une douche séparée. Les pièces supplémentaires peuvent servir de chambres, de bureaux ou de chambres d'enfants. L'agencement offre une grande flexibilité d'utilisation. Le dernier étage abrite un espace de vie entièrement aménagé avec une cuisine moderne équipée et une salle de bains. Les puits de lumière orientés au sud sont équipés de volets roulants solaires, assurant une excellente ventilation durant l'été. Un système de climatisation contribue également au confort, notamment en été. Une extension attenante au bâtiment principal abrite une petite buanderie avec poêle à bois, accessible depuis l'extérieur. La cave voûtée existante offre un espace de stockage pour les aliments et les boissons. Les dépendances comprennent une salle de réception d'environ 60 m<sup>2</sup> avec poêle à bois, idéale pour les fêtes privées ou les réunions, et une grange traditionnelle d'environ 80 m<sup>2</sup> d'espace utilisable. Cette grange peut servir d'espace de stockage, d'atelier ou de garage. L'allée pavée offre un espace pour se détendre et se garer. Un garage est

également disponible. Le jardin, avec ses plates-bandes surélevées, sa petite serre et ses plantations variées, offre de nombreuses possibilités aux passionnés de jardinage. La partie basse de la propriété est bordée par la rivière Ilm, créant une atmosphère naturelle. Pour plus d'informations, veuillez nous envoyer une demande écrite via le formulaire de contact, en fournissant vos coordonnées complètes afin que nous puissions vous recontacter. Votre équipe immobilière VON POLL de Weimar

**CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Détails des commodités

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 gedämmt (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

Nebenglass: Partyraum, Scheune, Garage

**CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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