

Bad Langensalza / Wiegleben

## Maison familiale modernisée avec cheminée et véranda, près de Bad Langensalza

CODE DU BIEN: 25461018



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 904 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

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

CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25461018                         |
| Surface habitable      | ca. 155 m²                       |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 5                                |
| Salles de bains        | 2                                |
| Année de construction  | 1997                             |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 3 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 299.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2012                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 50 m²                                                                 |
| Aménagement                  | WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 147.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1997                      |

CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



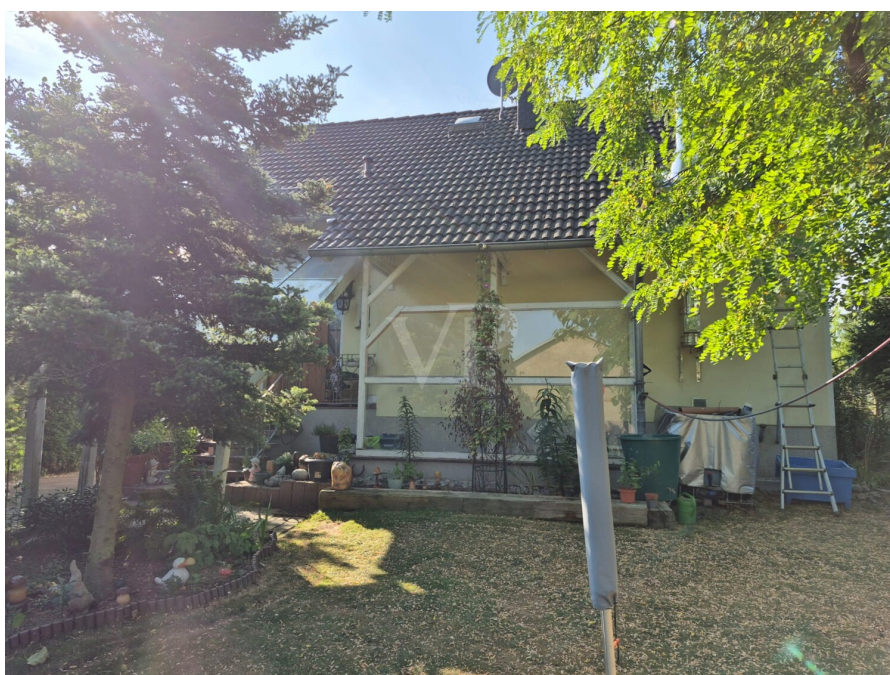
CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



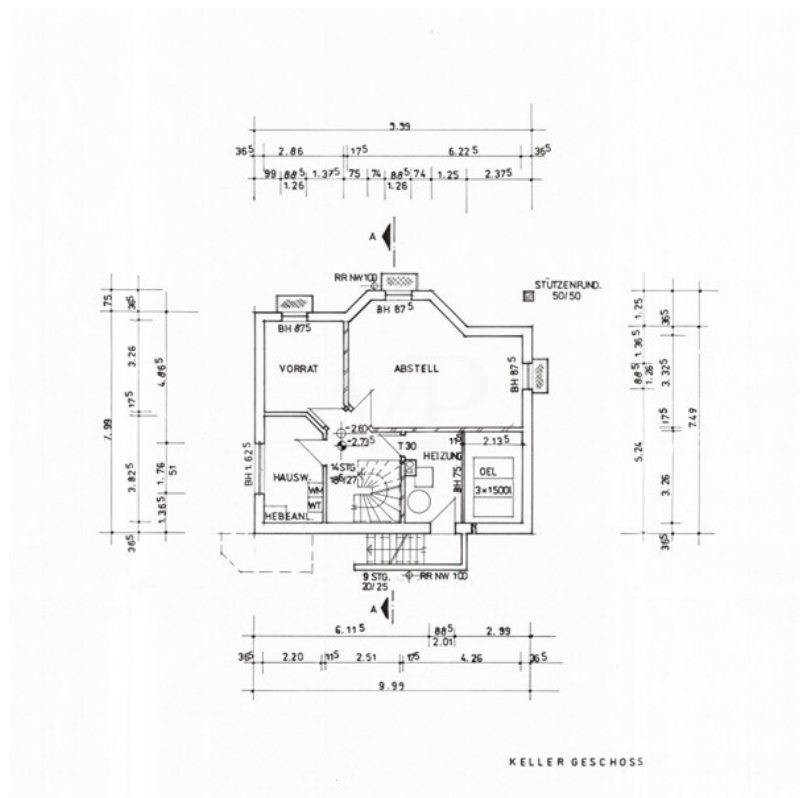
CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben**

# Plans d'étage









WESTANSICHT



NORDANSICHT



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## Une première impression

Charmante maison familiale modernisée avec cheminée et véranda. Cette maison individuelle modernisée, construite en 1997, allie de vastes espaces de vie à des prestations durables et de grande qualité. Ses 155 m<sup>2</sup> habitables, répartis sur cinq pièces, offrent de multiples possibilités d'aménagement. Le terrain de 904 m<sup>2</sup> environ offre de nombreuses options d'aménagement paysager pour les amateurs de jardinage et les familles. La propriété est en excellent état et a fait l'objet de modernisations continues. Depuis 2008, d'importantes rénovations ont été réalisées, améliorant à la fois le confort et la valeur de la maison. En 2008, un nouvel espace de vie avec douche et lavabo a été aménagé au sous-sol, créant ainsi un espace de vie privé supplémentaire. Une élégante véranda, ajoutant environ 30 m<sup>2</sup>, a été construite en 2009, agrandissant considérablement la surface habitable. Les poutres en bois massif d'origine, récupérées d'une grange historique, sont particulièrement remarquables. Le toit végétalisé et le parquet en bois dur huilé témoignent d'un engagement en faveur de la construction écologique et du développement durable. L'espace de vie ouvert, comprenant salon et salle à manger, a été généreusement repensé lors de la modernisation grâce à la suppression d'une cloison et à son intégration harmonieuse avec la nouvelle cuisine agrandie. L'atmosphère chaleureuse est encore accentuée par la cheminée sur mesure. Sa construction, réalisée en briques de récupération et en poutres de bois soigneusement sélectionnées, confère à la pièce un caractère unique et une ambiance des plus confortables. La propriété est équipée d'un système de chauffage sophistiqué : une combinaison de chauffage central et de chauffage au sol assure une chaleur agréable à tous les niveaux. Tous les espaces de vie bénéficient de finitions haut de gamme, avec des matériaux et une qualité d'exécution répondant aux plus hautes exigences en matière de confort et de durabilité. La porte d'entrée, réalisée sur mesure en 2012, est une pièce unique en bois massif, façonnée par des menuisiers et forgerons experts. Les salles de bains ont fait l'objet d'une rénovation complète et sont particulièrement élégantes. La salle de bains principale à l'étage a été rénovée en 2010, et les combles ont bénéficié d'aménagements exclusifs en 2011 : un sol en pierre naturelle avec des carreaux toscans d'origine, spécialement traités, constitue un véritable atout. Les éléments de la salle de bains, réalisés sur mesure en bois de cerisier et de poirier provenant du jardin de la propriété, ont été installés avec soin par un menuisier. Parmi les autres modernisations, citons la rénovation de l'entrée avec une nouvelle porte d'entrée et le pavage de la cour (2012), l'agrandissement et la transformation de la dépendance (2011) et l'installation d'un nouveau portail (2009). La maison bénéficie de finitions haut de gamme et répond aux exigences les plus élevées. Un garage moderne et spacieux sur deux niveaux, pouvant accueillir trois grandes voitures et offrant un

espace de rangement supplémentaire, se situe de l'autre côté de l'allée. Il peut être utilisé ou acquis séparément, mais n'est pas inclus dans la présente offre. Cette propriété constitue une maison attrayante et contemporaine pour ceux qui privilégient la qualité, le design personnalisé et la construction durable. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de cette maison individuelle.

CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## Détails des commodités

Modernisierungsmaßnahmen im Überblick

(mit Wohnraumerweiterung und ausgewählten neuen/alten Baumaterialien))

2008 - Neubau Dusche und Waschbecken Wohnraum Keller

2009:

- Neubau mit Anbau Wintergarten
- Neubau und Einbau Kamin
- Modernisierung und Erweiterung Küche mit Durchbruch Wohn- und Esszimmerbereich
- Sanierung/Modernisierung Wohn- und Esszimmerbereich
- Sanierung/Modernisierung Eingangsbereich mit Flur und Haustür
- Neubau Toranlage im Eingangsbereich

2010 - Badsanierung OG

2011 - Neubau Überdachung und Erweiterung/Ausbau Nebengebäude

2012 - Eingangsbereich mit neuer Hofpflasterung

Modernisierungsmaßnahmen im Detail

(teilweise mit Sonderanfertigungen und in ökologischer Bauweise)

- Erweiterung Anbau mit Wintergarten ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Echtholzbalken aus historischer Scheune und Gründachausbildung sowie Fußboden mit Echtholzdielung geölt
- Hauseingangstür einschließlich Beschlag neu in Echtholz nach Maßanfertigung Schreiner- und Schmiedearbeit
- Kamineinbau Maßanfertigung nach Entwurf mit Aufbau und Optik in/mit wiederverwendeten Mauerziegeln sowie Holzgebälk
- Badezimmer DG Natursteinboden mit Originalziegeln aus Ton von einer alten Ziegelei aus Italien (innere Toskana) mit Spezialversiegelung
- Badezimmer DG Maßanfertigung Sanitärmobiliar mit Kirschbaum-/Birnbäum-Holz aus eigenem Garten nach Schreinerarbeit

CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## Tout sur l'emplacement

Urkundlich wurde Wiegleben erstmalig im Jahre 775 erwähnt. Der Ortsteil zählt 350 Einwohner gehört seit dem 01.09.1993 zur 7,2 km entfernten Kurstadt Bad Langensalza. Das Dorf ist heute einer der schönsten ländlichen Ortsteile von Bad Langensalza und zugleich der höchstgelegendste, mit herrlichem Blick ins Thüringer Kernland.

Über eine Ortsverbindungsstraße hat das Dorf Anschluss an die Bundesstraße 247 von Bad Langensalza kommend nach Gotha führend.

Gotha - in unmittelbarer Nähe - liegt in ca. 15 km Entfernung und ist mit ca. 46.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt des Freistaats Thüringen. Gotha war von 1640 bis 1825 Residenzstadt des Herzogtums Sachsen-Gotha-Altenburg und ab 1826 Haupt- und Residenzstadt des Herzogtums Sachsen-Coburg und Gotha.

Erfurt als Landeshauptstadt und größte Stadt Thüringens - ist ca. 35 km entfernt.

CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 147.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## Contact

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

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

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

---

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