

Wolfsburg-Unkeroda

Charmante maison familiale avec un grand jardin et de nombreuses possibilités

CODE DU BIEN: 25478802b



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 339.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 248 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m²

CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

- 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: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25478802b
Surface habitable	ca. 248 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	12
Chambres à coucher	9
Salles de bains	3
Année de construction	1936
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	339.500 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	119.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



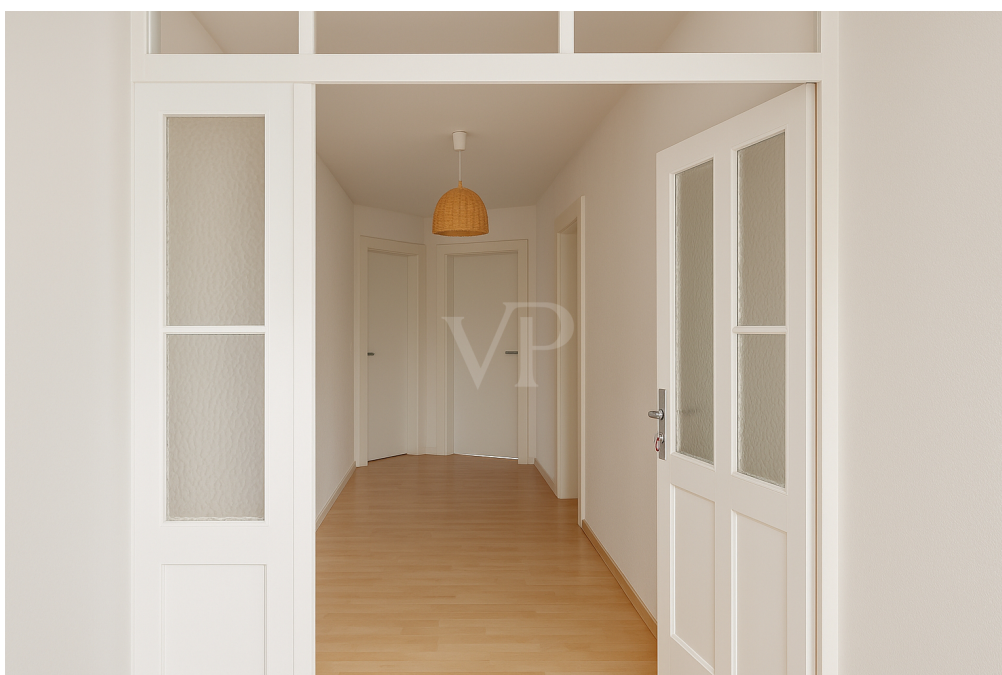
CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



**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

CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Une première impression

Cette maison spacieuse, construite en 1936, a été modernisée à plusieurs reprises depuis 1993. Le système de chauffage a été remplacé cette année-là. Au début des années 2000, les murs extérieurs ont été isolés et les salles de bains rénovées. En 2015, l'appartement du rez-de-chaussée a bénéficié d'un nouveau revêtement de sol et d'une nouvelle salle de bains accessible. Avec environ 248 m² de surface habitable et un terrain d'environ 1 500 m², la propriété offre de multiples possibilités d'aménagement et un cadre de vie confortable pour les familles ou les couples en quête d'espace. L'isolation des murs extérieurs améliore le confort thermique et l'efficacité énergétique. Le système de chauffage central répond aux normes actuelles et assure une température agréable. Le rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 90 m², constitue un logement accessible. L'espace de vie s'ouvre harmonieusement sur la salle à manger, et de grandes fenêtres inondent l'espace de lumière naturelle et offrent une jolie vue sur le jardin. La cuisine est fonctionnelle et dispose de nombreux rangements. La spacieuse salle de bains, équipée d'une grande douche, est idéale pour se détendre. L'étage supérieur mesure également environ 90 m². Plusieurs chambres peuvent être aménagées en chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. La salle de bain, équipée d'une baignoire et d'une douche, offre un confort optimal. Le plus petit appartement, d'environ 68 m², se situe au dernier étage. Son ambiance mansardée et son agencement chaleureux lui confèrent un charme particulier. Une salle de bain supplémentaire avec baignoire y est également disponible. La flexibilité des plans à tous les niveaux permet une adaptation personnalisée à différents modes de vie. L'un des appartements peut être loué séparément, ou la surface habitable peut être agrandie pour accueillir une famille plus nombreuse. Le vaste jardin offre de nombreuses possibilités de détente, de jeux ou de jardinage. Sa superficie permet un potentiel d'agrandissement, par exemple la construction d'une maison supplémentaire, offrant ainsi des possibilités d'aménagement ou d'espace supplémentaires. La cour, pavée de granit de haute qualité, présente un aspect général soigné. Un garage, plusieurs places de parking extérieures et deux pièces actuellement utilisées comme débarras offrent un espace de rangement conséquent. La propriété comprend également une dépendance de taille conséquente (environ 4,5 x 14 mètres) qui, de par ses dimensions et sa construction, offre de multiples possibilités d'aménagement : espace de vie supplémentaire, studio indépendant, bureau, atelier ou salle de loisirs. Le grenier de cette dépendance est accessible et l'électricité y est disponible. Les raccordements à l'eau et aux égouts peuvent être facilement installés. La propriété dispose d'un sous-sol complet offrant un vaste espace de rangement ainsi que la possibilité d'aménager des pièces pour les loisirs ou une buanderie. Il est également possible d'y entreposer vélos et outils de jardinage. Grâce à des rénovations récentes, la

propriété est en bon état compte tenu de son âge. Ses nombreux atouts et ses espaces de vie bien agencés permettent un mode de vie moderne et contemporain, avec tout le confort moderne. Cette propriété représente une option attrayante pour ceux qui recherchent une maison spacieuse et flexible. L'alliance d'un espace de vie agréable et d'un grand jardin au pied du sentier Rennsteig a tout pour plaire. Une visite vous permettra d'apprécier pleinement les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

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 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: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Contact

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

Daniel Hellmuth

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

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

www.von-poll.com