

Wolfsburg-Unkeroda

Charmantes Familienhaus mit großem Garten und vielseitigen Möglichkeiten!

CODE DU BIEN: 26478809a



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: 26478809a - 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: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26478809a
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: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	119.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



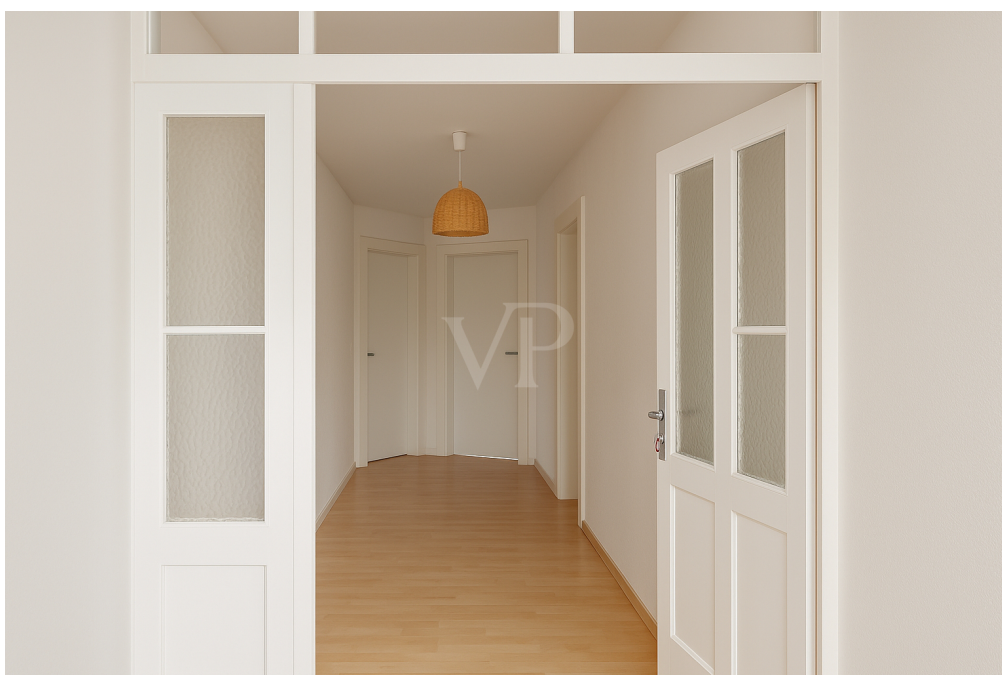
CODE DU BIEN: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



CODE DU BIEN: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propriété



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: 26478809a - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Une première impression

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 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.

CODE DU BIEN: 26478809a - 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: 26478809a - 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: 26478809a - 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 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: 26478809a - 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