

Wickerstedt / Heusdorf

# Ευρύχωρη, καλοδιατηρημένη αγροικία στο Wickerstedt

Αριθμός ακινήτου: 25254212



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 325.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 215 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 878 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25254212	Τιμή αγοράς	325.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 215 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	8	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 350 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1860		

Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα  
θέρμανσης

Μονόχωρο  
σύστημα  
θέρμανσης

Πιστοποιητικό  
ενέργειας

KEIN

Πηγή ενέργειας

Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



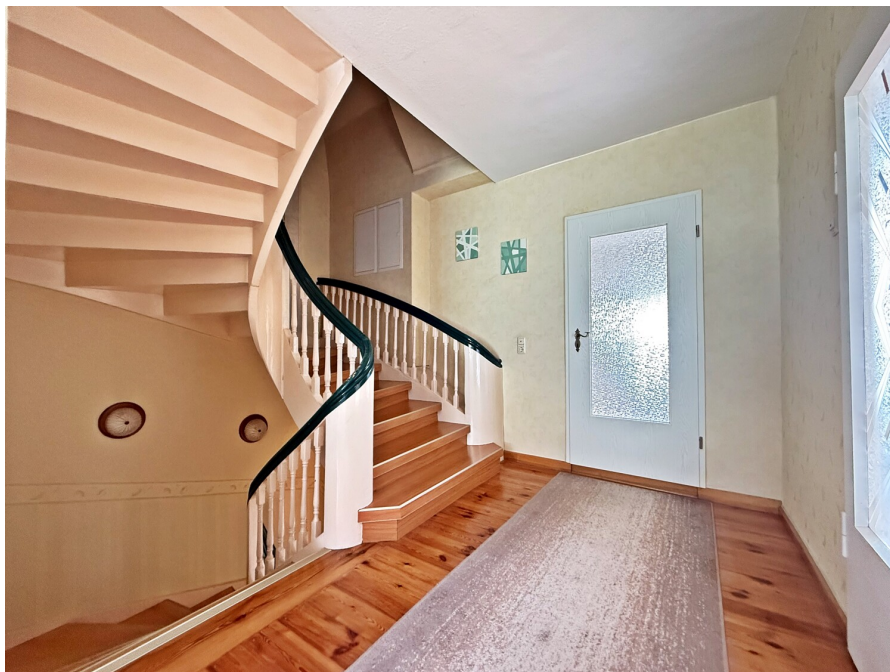
Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



### 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)



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



### **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



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



### 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)



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



### 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



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Το ακίνητο



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

**Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Στο ήσυχο χωριό Wickerstedt στην περιοχή της Βαϊμάρης, στην κοιλάδα Ilm, πωλείται μια εκσυγχρονισμένη αγροικία με άφθονο χώρο διαβίωσης και ευέλικτες δυνατότητες. Χτισμένη με στιβαρές μεθόδους κατασκευής, η κατοικία κατοικήθηκε πρόσφατα από αρκετές γενιές. Το ακίνητο είναι ιδανικό για οικογένειες, διαβίωση πολλαπλών γενεών ή για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας. Η κατοικία προσφέρει περίπου 215 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε τρεις ορόφους. Στο ισόγειο, ένας ευρύχωρος διάδρομος οδηγεί στο μεγάλο σαλόνι, το υπνοδωμάτιο και την κουζίνα. Διατίθεται επίσης αποθήκη. Μια παρακείμενη επέκταση παρέχει μπάνιο και ξεχωριστή τουαλέτα επισκεπτών. Μια δεύτερη είσοδος από την επέκταση οδηγεί στον κήπο. Οι χώροι διαβίωσης είναι λειτουργικά σχεδιασμένοι και διαθέτουν πολλά παράθυρα που δημιουργούν μια ευχάριστη ατμόσφαιρα. Μια σκάλα από μασίφ ξύλο οδηγεί στους επάνω ορόφους. Ο πρώτος όροφος περιλαμβάνει επίσης σαλόνι και κουζίνα. Το μεγαλύτερο μπάνιο του σπιτιού βρίσκεται σε αυτόν τον όροφο και είναι εξοπλισμένο με μπανιέρα και ξεχωριστό ντους. Επιπλέον δωμάτια μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως υπνοδωμάτια, γραφεία ή παιδικά δωμάτια. Η διαρρύθμιση επιτρέπει ευέλικτη χρήση. Ο τελευταίος όροφος διαθέτει έναν πλήρως εξοπλισμένο χώρο διαβίωσης με μοντέρνα εντοιχισμένη κουζίνα και μπάνιο. Οι φεγγίτες με νότιο προσανατολισμό είναι εξοπλισμένοι με ηλιακά ρολά, παρέχοντας άριστο αερισμό κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Ένα σύστημα κλιματισμού ενισχύει περαιτέρω την άνεση, ειδικά κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού. Μια επέκταση που συνδέεται με το κεντρικό κτίριο στεγάζει ένα μικρό πλυσταριό με ξυλόσομπα, προσβάσιμη από έξω. Το υπάρχον θολωτό κελάρι προσφέρει χώρο αποθήκευσης για φαγητό και ποτά. Τα βοηθητικά κτίρια περιλαμβάνουν μια αίθουσα εκδηλώσεων περίπου 60 τ.μ. με ξυλόσομπα, ιδανική για ιδιωτικές γιορτές ή κοινωνικές συγκεντρώσεις, και έναν παραδοσιακό αχυρώνα με περίπου 80 τ.μ. αξιοποιήσιμου χώρου. Αυτός ο αχυρώνας μπορεί να

χρησιμοποιηθεί για αποθήκευση, ως εργαστήριο ή για στάθμευση οχημάτων. Ο πλακόστρωτος δρόμος παρέχει καθίσματα και χώρο στάθμευσης. Διατίθεται επίσης γκαράζ. Ο κήπος, με τα υπερυψωμένα παρτέρια, το μικρό θερμοκήπιο και τις ποικίλες φυτεύσεις, προσφέρει άφθονες ευκαιρίες για τους λάτρεις της κηπουρικής. Το κάτω μέρος του ακινήτου συνορεύει με τον ποταμό Ilm, δημιουργώντας μια φυσική ατμόσφαιρα. Για περισσότερες πληροφορίες, στείλτε μας ένα γραπτό αίτημα μέσω της φόρμας επικοινωνίας, παρέχοντας τα πλήρη στοιχεία σας, ώστε να μπορέσουμε να επικοινωνήσουμε μαζί σας. Η ομάδα ακινήτων VON POLL από τη Βαϊμάρη.

**Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Nebengelass: Partyraum, Scheune, Garage

**Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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