

Wickerstedt / Heusdorf

# Großzügiges gepflegtes Bauernhaus in Wickerstedt

????????? ??????????: 25254212



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

???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 215 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 878 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25254212	????? ???????	325.000 EUR
???????????	ca. 215 m²	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	8		MwSt.) des
????????????? ???	5		beurkundeten
??????????		?????????	Kaufpreises
??????????	3	?????????	????????
????? ??????????????	1860	?????????????	
		????????????????????	ca. 350 m²
		??????	
		????????	WC ????????????,
			?????,
			????????????????
			????????

??????? ???????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

????????????? ??????????

?????????	????????? ????????	????????????????	KEIN
?????????	?????????	?????????	
????? ???????????	?????		



??????? ???????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????





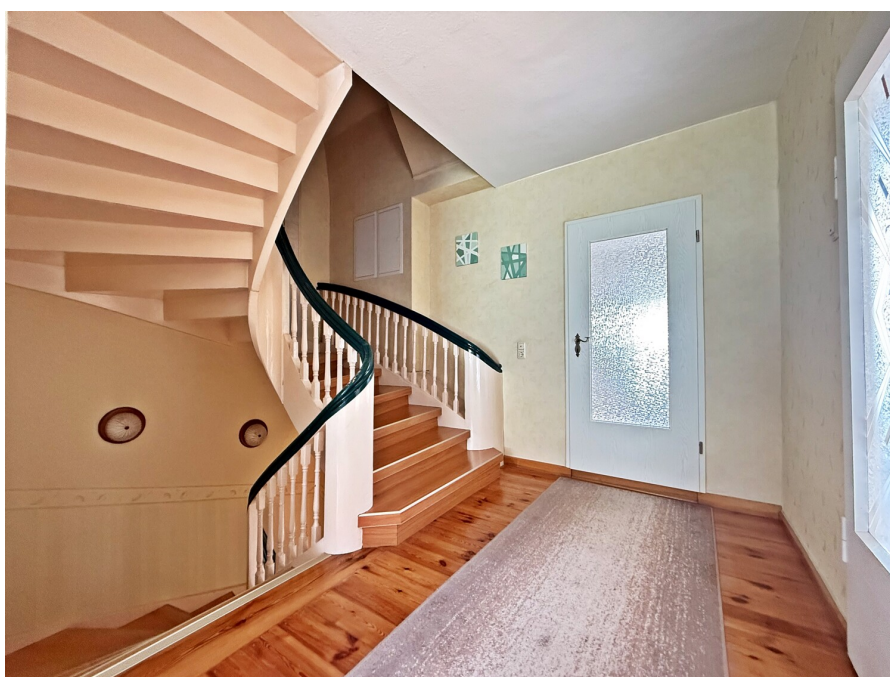
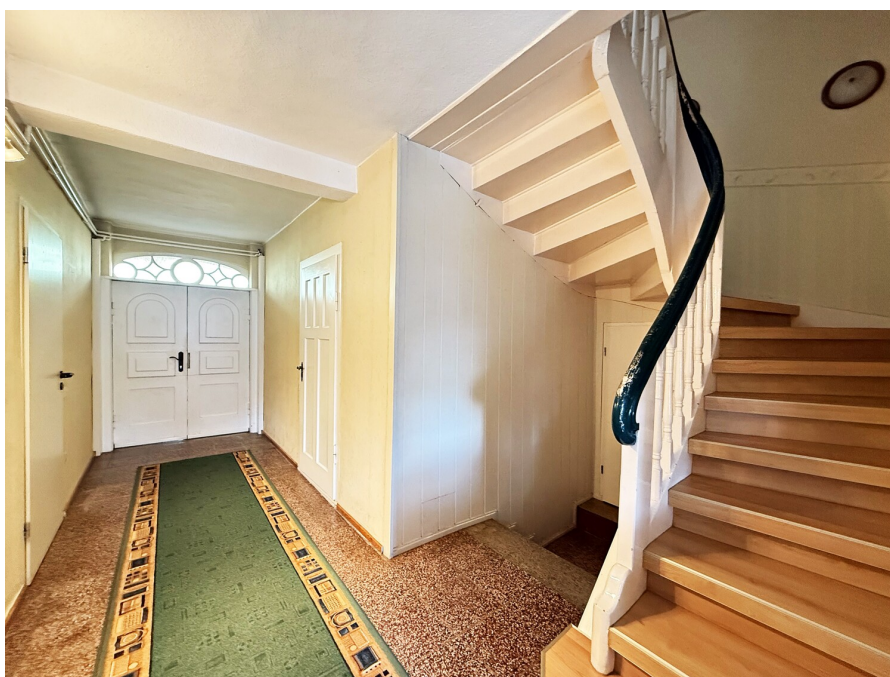
??????? ???????? : 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ?????????



??????? ???????? : 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????



### 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)





??????? ???????? : 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????





??????? ?????????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????



### **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



??????? ???????? : 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????





??????? ???????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????





??????? ???????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????



**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)





???????? ??: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ???????





??????? ???????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????



## 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





???????? ?????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ???????





??????? ?????????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????



??????? ???????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)



??????? ???????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## ??? ?????? ??????????

Im ruhigen Ort Wickerstedt im Weimarer Land, direkt im Ilmtal gelegen, steht ein modernisiertes Bauernhaus mit großzügiger Wohnfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, zum Verkauf. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und zuletzt von mehreren Generationen bewohnt. Die Immobilie eignet sich für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das Wohnhaus bietet rund 215m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen.

Im Erdgeschoss gelangt man durch die großzügige Flur in das große Wohnzimmer und Schlafzimmer sowie in die Küche. Zusätzlich steht ein Abstellraum zur Verfügung. Der direkte Anbau bietet ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Über den Anbau gelangt man durch eine zweite Haustür in den Garten. Die Wohnbereiche sind funktional geschnitten und verfügen über viele Fenster, die eine angenehme Lichtstimmung erzeugen. Über eine massive Holztreppe gelangt man in die oberen Etagen.

Das Obergeschoss bietet ebenfalls ein Wohnzimmer sowie eine Küche. Das größte Badezimmer des Hauses befindet sich auf dieser Etage und ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer zur Verfügung. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung.

Im Dachgeschoss befindet sich ein voll ausgebauter Wohnbereich mit moderner Einbauküche und einem Badezimmer. Die südlich ausgerichteten Dachfenster sind mit Solar-Rollläden ausgestattet, die in den Sommermonaten für eine gute Klimatisierung sorgen zusätzlich sorgt für ein angenehmes Raumklima eine Klimaanlage, besonders in den Sommermonaten gewährleistet sie hohen Wohnkomfort.

Im Anbau direkt am Hauptgebäude befindet sich eine kleine Waschküche mit Kaminofen. Der Zugang erfolgt außen. Der vorhandene Gewölbekeller bietet die Möglichkeit zur Lagerung von Lebensmitteln und Getränken.

Das Nebengelass verteilt sich wie folgt: ein ca. 60m<sup>2</sup> großer Partyraum mit Kaminofen, der sich für private Feiern oder gesellige Zusammenkünfte eignet, sowie eine klassische Scheune mit einer Nutzfläche von ca. 80m<sup>2</sup>. Diese kann als Lagerraum, Werkstatt oder zur Unterbringung von Fahrzeugen genutzt werden.

Die gepflasterte Zufahrt bietet Aufenthaltsflächen und Stellplätze. Eine Garage ist



ebenfalls vorhanden. Der Gartenbereich bietet, mit Hochbeeten, kleinen Gewächshaus und vielfältiger Bepflanzung Raum für gärtnerische Aktivitäten. Der untere Teil des Grundstücks wird durch die Ilm begrenzt und schafft eine naturnahe Atmosphäre.

Für weitere Informationen stellen Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten, damit wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen können.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

??????? ???????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

?????????????? ???? ?????????

Historisches Bauernhaus im idyllischen Ort Wickerstedt

Grundstücksfläche: ca. 878 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 215 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1860

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

??????? ???????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## ??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ?????????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

????? ????????????

**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.

??????? ?????????: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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