

Bad Langensalza / Wiegleben

## Modernisiertes Familienhaus mit Kamin und Wintergartencharme bei Bad Langensalza

????????? ??????????: 25461018



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

????? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 904 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

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

????????? ??????????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25461018
???????????	ca. 155 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
???????????	2
????? ??????????????	1997
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 3 x ???????

????? ????????	299.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2012
???????????	???????
?????????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
???????	WC ???????????, ?????, ????, ??????????????? ???????

????????? ??????????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

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

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	?????
???????????????	21.08.2035
???????????????????	
????????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	147.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	E
???????????	
????? ??????????????	1997
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

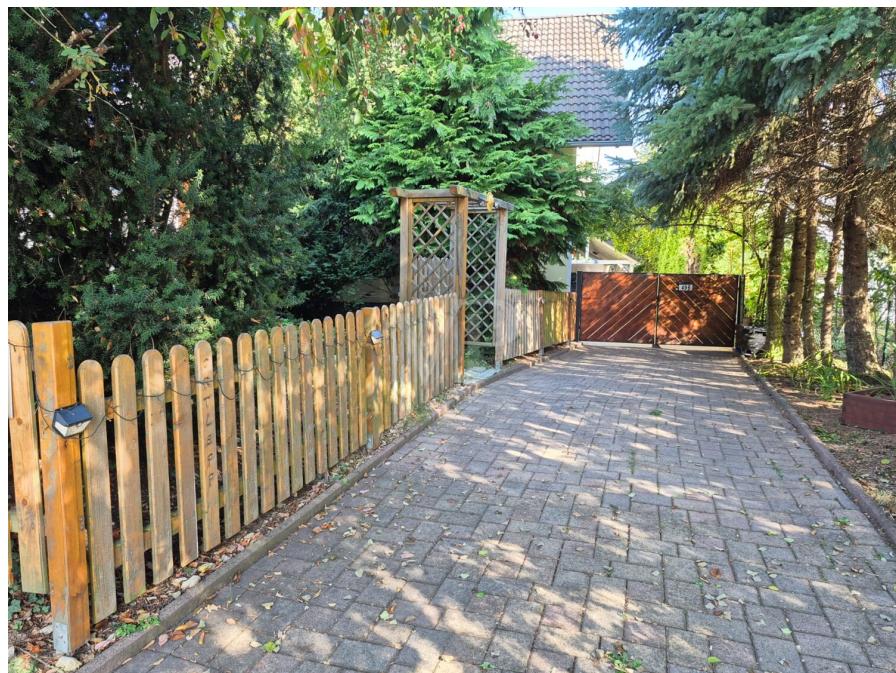
????????? ??????????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



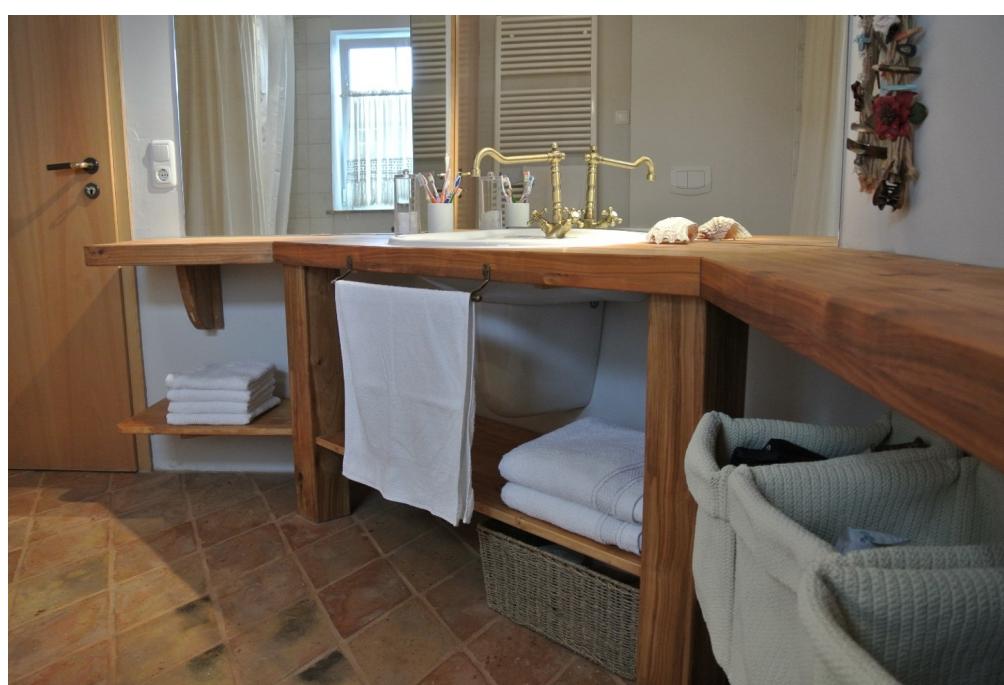
???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



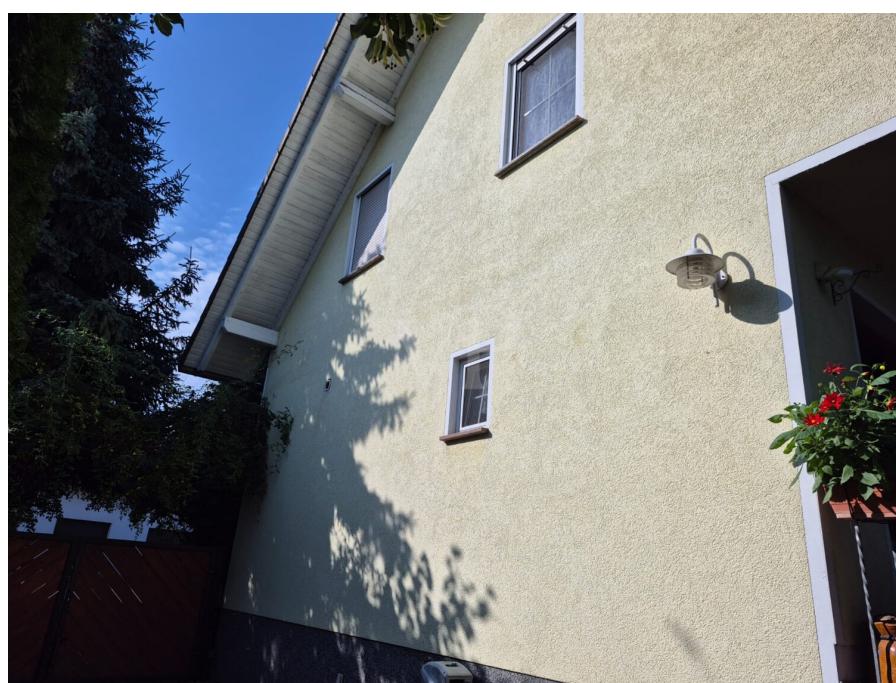
???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



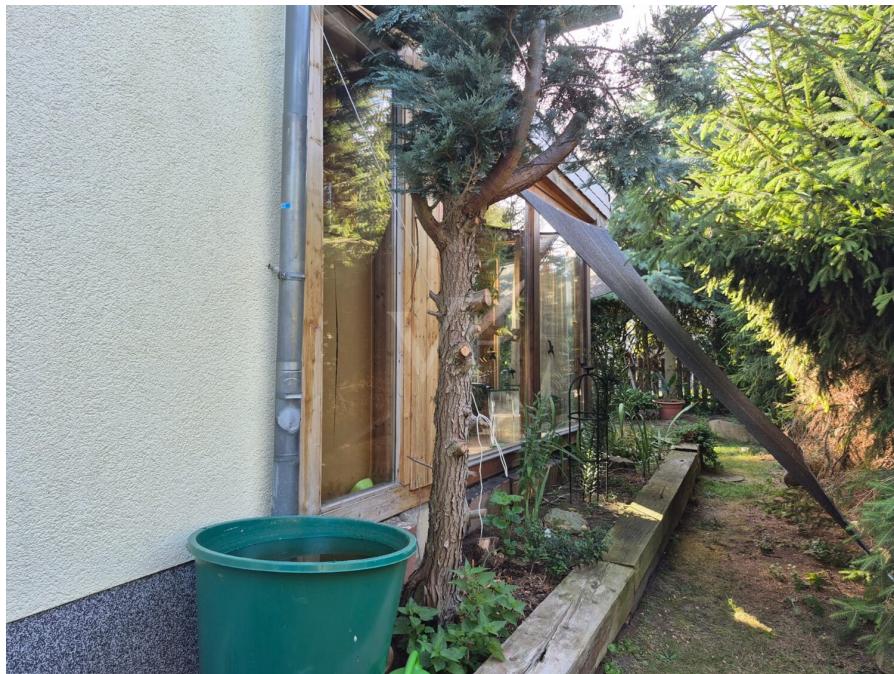
???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

?? ???????



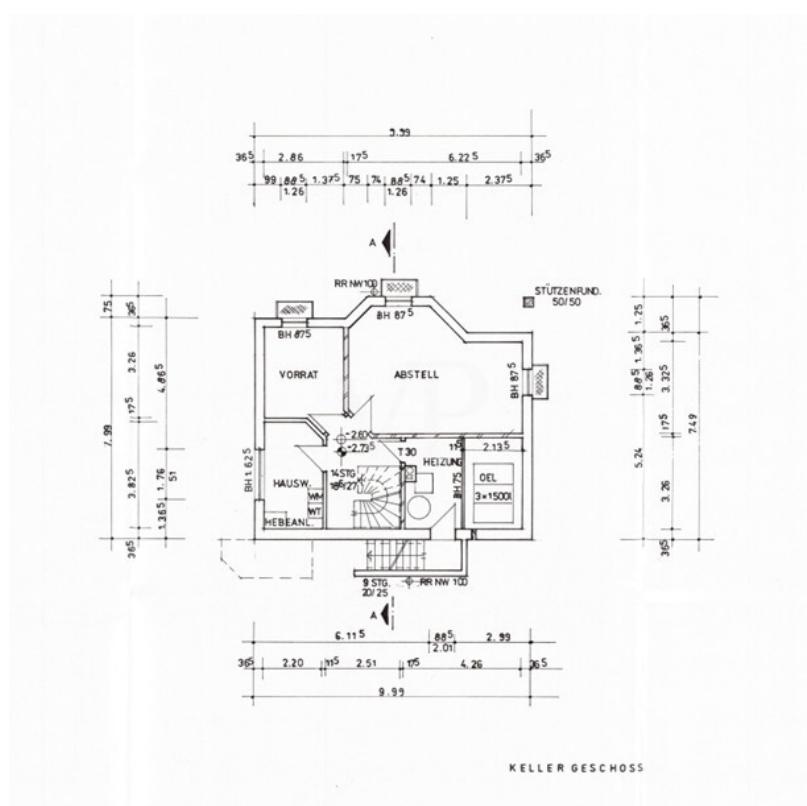
???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

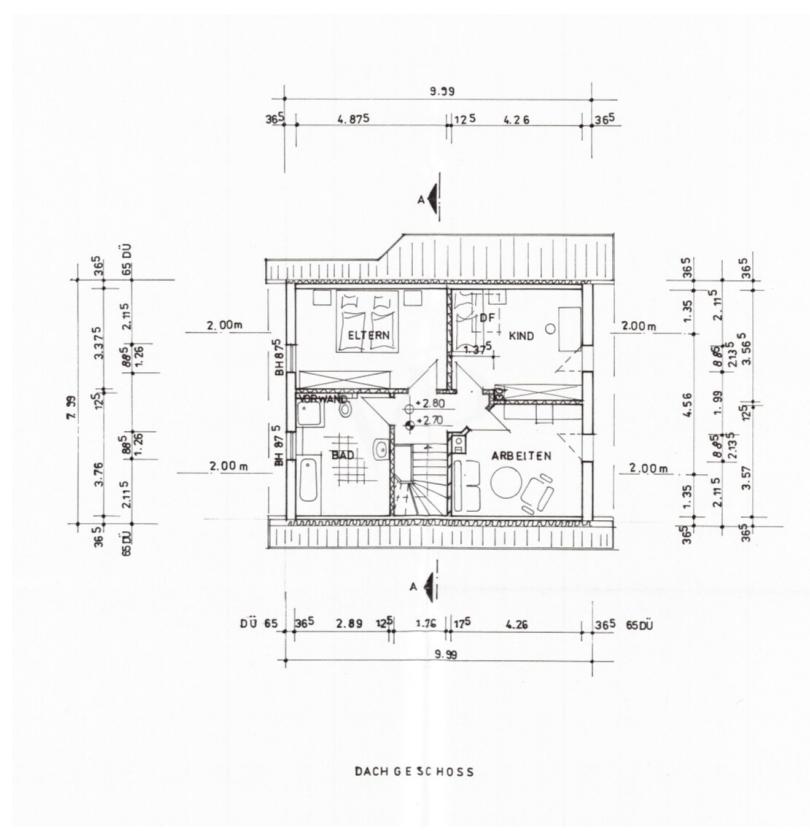
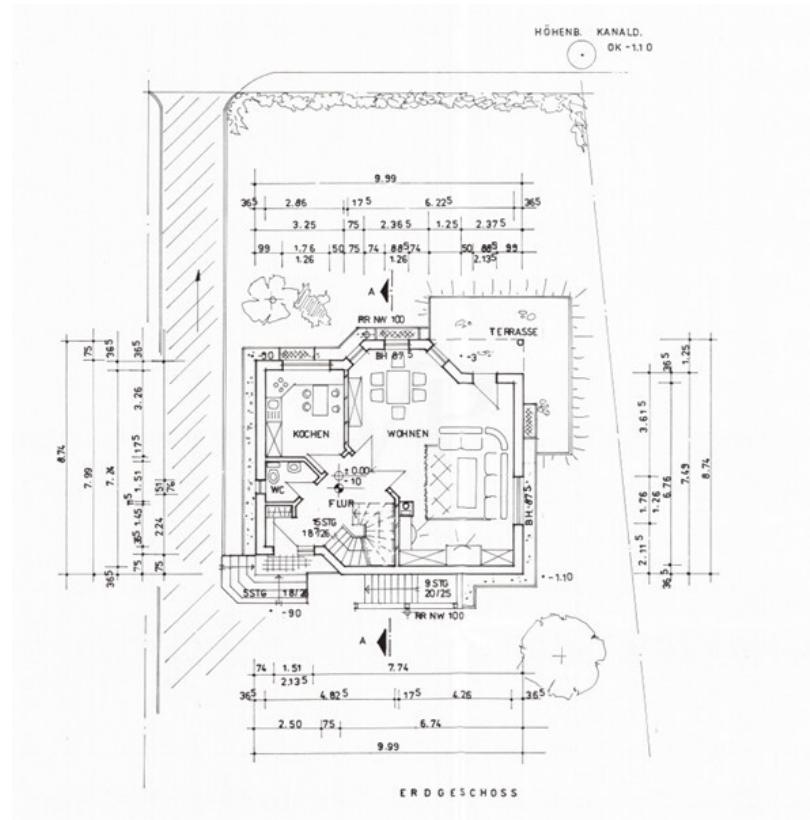
?? ???????

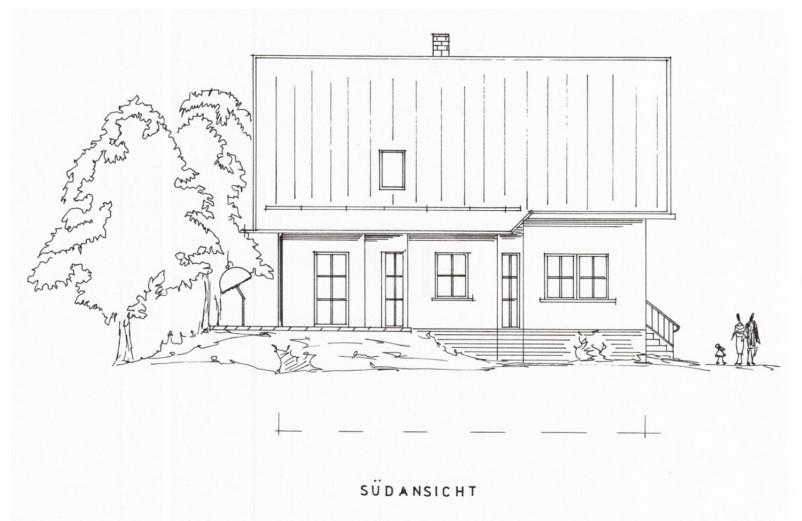
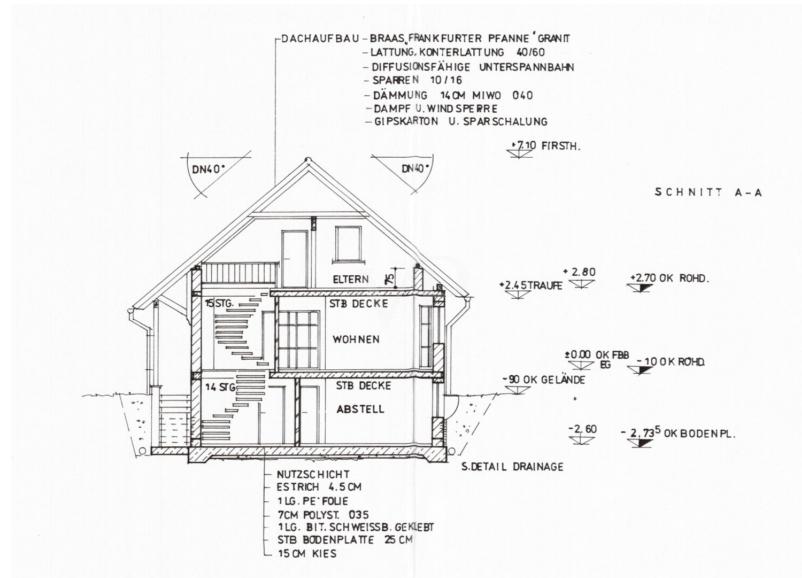


????????? ?????????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

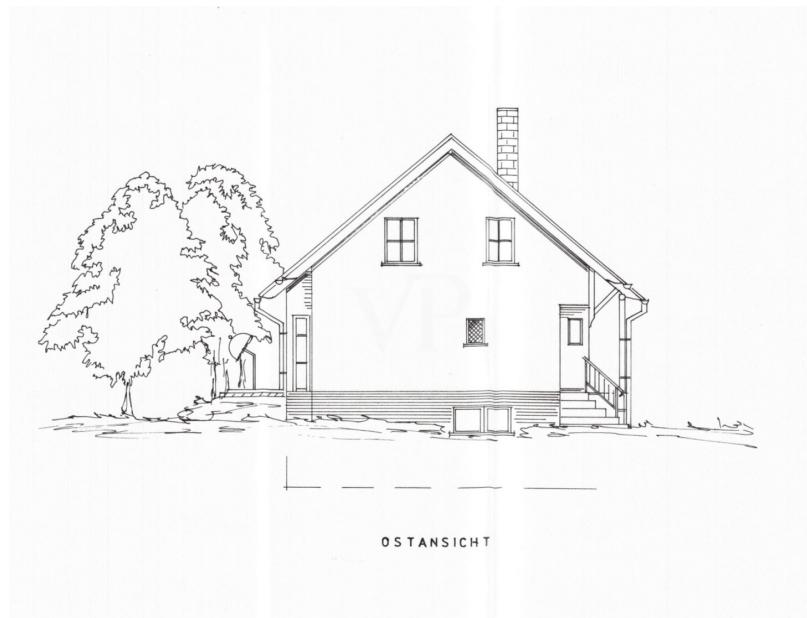
??????











???? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ?????? ??? ???.  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

????????? ?????????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

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

Modernisiertes Familienhaus mit Kamin und Wintergartencharme

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 vereint großzügigen Wohnraum mit nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Ausstattungsdetails. Die Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Das weitläufige Grundstück umfasst etwa 904 m<sup>2</sup> und eröffnet zahlreiche Gestaltungsoptionen für Gartenliebhaber und Familien.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, kontinuierlich modernisierten Zustand. Seit 2008 wurden umfassende Maßnahmen durchgeführt, die sowohl dem Wohnkomfort als auch dem Wert des Hauses zugutekommen. Im Jahr 2008 entstand im Keller ein neuer Wohnbereich mit Dusche und Waschbecken, wodurch zusätzliche private Nutzungsmöglichkeiten geschaffen wurden. 2009 erfolgte der Anbau eines stilvollen Wintergartens, der mit ca. 30 m<sup>2</sup> das Raumangebot maßgeblich erweitert. Besonders erwähnenswert sind die verwendeten Echtholzbalken, die aus einer historischen Scheune stammen. Das Gründach sowie der geölte Echtholzdielenboden zeugen von einer bewussten ökologischen Bauweise und Nachhaltigkeit.

Der offene Wohn- und Essbereich wurde im Zuge der Modernisierung durch einen Wanddurchbruch großzügig gestaltet und harmonisch an die neue, erweiterte Küche angegliedert. Die einladende Atmosphäre wird durch den eigens angefertigten Kamin unterstrichen. Hier kamen wiederverwendete Mauerziegel sowie sorgfältig ausgewähltes Holzgebälk zum Einsatz, was dem Raum einen einzigartigen Charakter und überzeugende Behaglichkeit verleiht.

Das Objekt verfügt über ein anspruchsvolles Heizkonzept: Eine Kombination aus Zentral- und Fußbodenheizung sorgt auf allen Ebenen für angenehme Wärme. Sämtliche Wohnräume sind hochwertig ausgestattet, Materialien und Verarbeitung entsprechen hohen Ansprüchen an Komfort und Langlebigkeit. Die Haustür wurde 2012 maßgefertigt neu eingebaut – ein echtes Unikat aus Echtholz, gefertigt in fachkundiger Schreiner- und Schmiedearbeit.

Die Badezimmer präsentieren sich nach aufwendigen Sanierungen ausgesprochen ansprechend. Im Obergeschoss wurde 2010 das Hauptbad erneuert, im Dachgeschoss entstanden 2011 exklusive Details: Ein Natursteinboden mit originalen Ziegeln aus der Toskana, speziell versiegelt, bildet hier ein echtes Highlight. Das Sanitärmobiliar ist eine

Maßanfertigung aus Kirschbaum-/ Birnbaum-Holz aus dem eigenen Garten und wurde in sorgfältiger Schreinerarbeit eingefügt.

Weitere Modernisierungen umfassten die Sanierung des Eingangsbereichs mit neuer Haustür und Hofpflasterung (2012), die Erweiterung und Ausbau des Nebengebäudes (2011), wie auch den Neubau der Toreanlagen (2009). Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als gehoben einzustufen und erfüllt anspruchsvolle Wohn- und Lebensbedürfnisse.

Ein moderner und großzügiger Garagenbau (2-geschossig) mit Platz für 3 große PKW und Abstellmöglichkeiten befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Zuwegung und kann für PKW Stellplätze gesondert genutzt oder auch erworben werden, sind jedoch nicht Bestandteil dieses Angebots.

Diese Immobilie bietet ein ansprechendes und zeitgemäßes Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, individuelle Gestaltung und nachhaltige Bauweise legen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen dieses Einfamilienhauses zu überzeugen.

????????? ?????????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

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

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 Echtholzdieleung 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-/Birnbaum-Holz aus eigenem Garten nach Schreinerarbeit

????????? ??????????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

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

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.

????????? ??????????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

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

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

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

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

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

---

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