

Wickerstedt / Heusdorf

# Tágas, jól karbantartott parasztház Wickerstedtben

VP azonosító: 25254212



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

VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 878 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25254212
Hasznos lakótér	ca. 215 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1860

Vételár	325.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 350 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Gáz		



VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

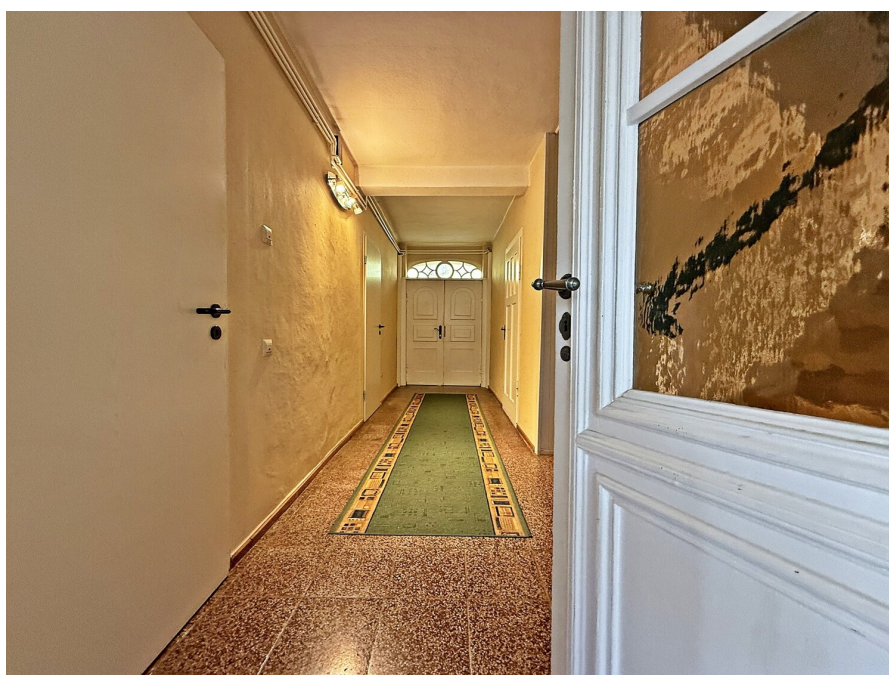
## Az ingatlan





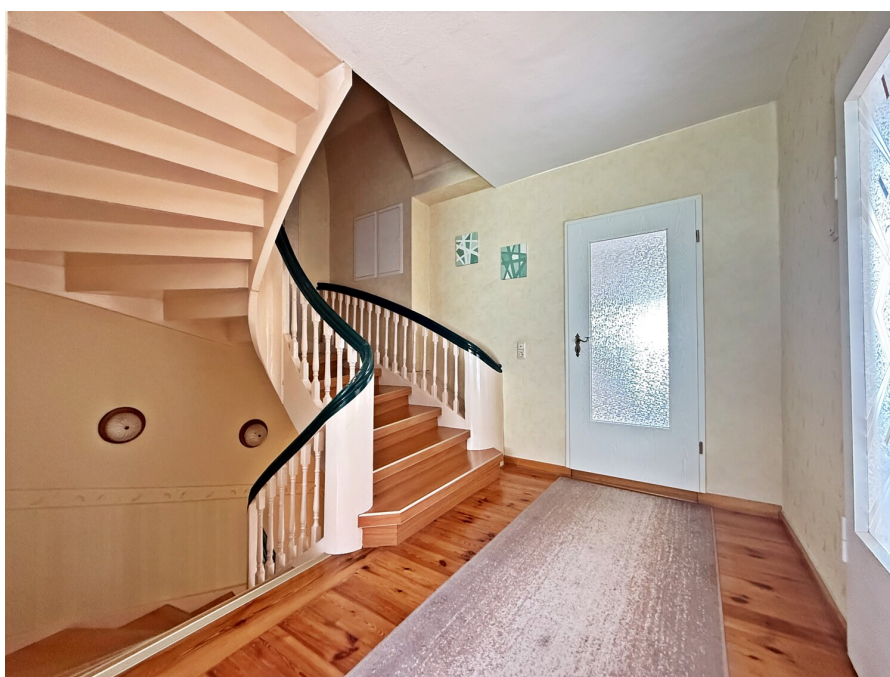
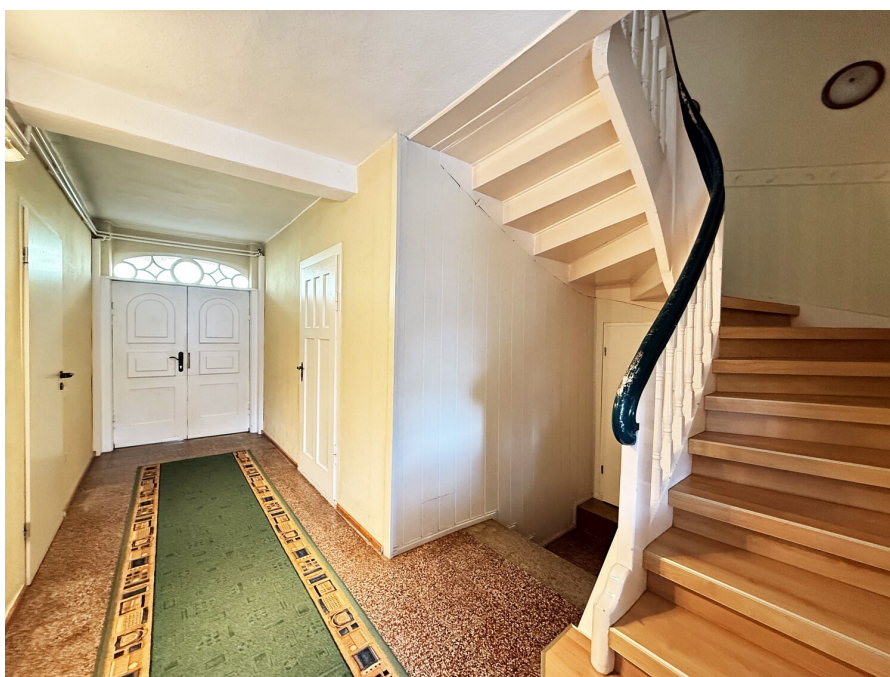
VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan



### 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



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





VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan



### **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



VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan



**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)





VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan



### 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





VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Az első benyomás

A Weimar régióban, a nyugodt Ilm-völgyben megbúvó Wickerstedt faluban eladó egy modernizált parasztház, tágas lakótérrel és sokoldalú lehetőségekkel. A masszív építési módszerekkel épült házban legutóbb több generáció lakott. Az ingatlan ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy a lakás és a munka kombinálására. A ház körülbelül 215 m<sup>2</sup> lakóteret kínál három szinten. A földszinten egy tágas elosztó vezet a nagy nappaliba, hálószobába és konyhába. Egy tárolóhelyiség is rendelkezésre áll. A kapcsolódó bővítményhez fürdőszoba és külön vendég WC tartozik. A bővítményből egy második bejárat vezet a kertbe. A lakótér funkcionálisan kialakítottak, és számos ablakkal rendelkeznek, amelyek kellemes hangulatot teremtenek. Egy tömörfa lépcső vezet az emeletekre. Az első emeleten található még egy nappali és egy konyha. A ház legnagyobb fürdőszobája ezen az emeleten található, és káddal és külön zuhanyzóval van felszerelve. A további szobák hálószobaként, irodaként vagy gyerekszobaként is használhatók. Az elrendezés rugalmas felhasználást tesz lehetővé. A legfelső emeleten egy teljesen befejezett nappali található modern, beépített konyhával és fürdőszobával. A déli fekvésű tetőablakok napelemes redonyokkal vannak felszerelve, amelyek kiváló szellőzést biztosítanak a nyári hónapokban. A légkondicionáló rendszer tovább fokozza a kényelmet, különösen nyáron. A főépülethez tartozó bővítmény egy kis mosókonyhát kapott magában fatüzelésű kályhával, amely kívülről megközelíthető. A meglévő boltozatos pince élelmiszerek és italok tárolására alkalmas helyet kínál. A melléképületek egy kb. 60 m<sup>2</sup>-es, fatüzelésű kályhával ellátott rendezvényteremből állnak, amely ideális privát ünnepségek vagy társasági összejövetelek lebonyolítására, valamint egy kb. 80 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű hagyományos pajtából. Ez a pajta használható tárolásra, muhelyként vagy járművek parkolására. A térkövezett kocsifelhajtó ülohelyeket és parkolási lehetőséget biztosít. Garázs is rendelkezésre áll. A kert magasságaival, kis üvegházával és változatos növényeivel bőséges lehetőséget kínál a kertészkedés szerelmeseinek. Az ingatlan alsó részét az Ilm folyó határolja, természetes hangulatot teremtve. További információkért kérjük, küldjön nekünk írásos érdeklődést a kapcsolatfelvételi urlapon keresztül, megadva minden adatát, hogy felvehessük Önnel a kapcsolatot. Az Ön VON POLL Ingatlancsapata Weimarból.



VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## További információ / adatok

**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.



VP azonosító: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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