

Bad Langensalza / Wiegleben

Modernizált családi ház kandallóval és télikerttel Bad Langensalza közelében

VP azonosító: 25461018



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 904 m²

VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

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

VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Áttekintés

VP azonosító	25461018
Hasznos lakótér	ca. 155 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1997
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 3 x Garázs

Vételár	299.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	21.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	147.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



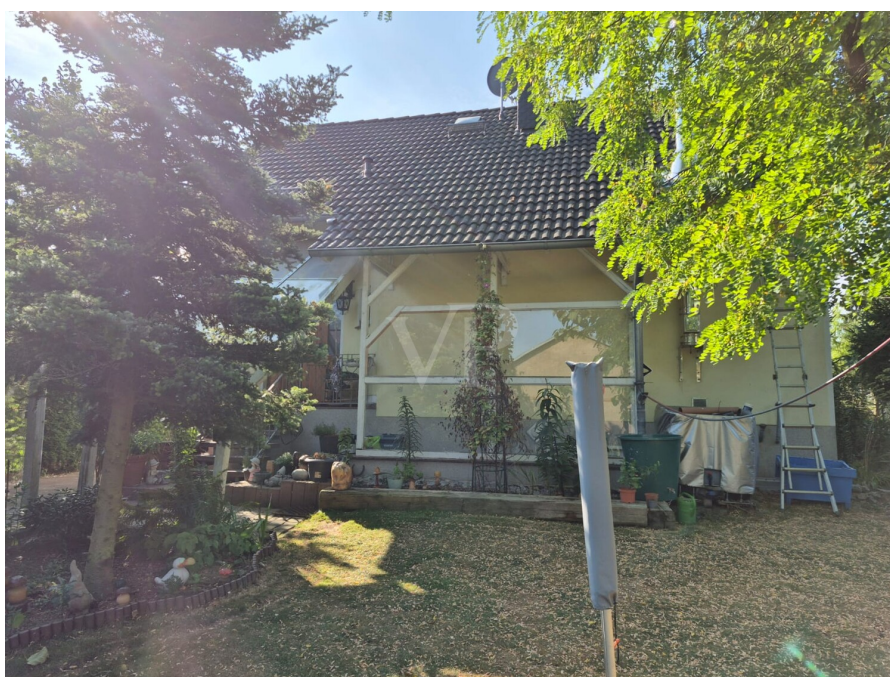
VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



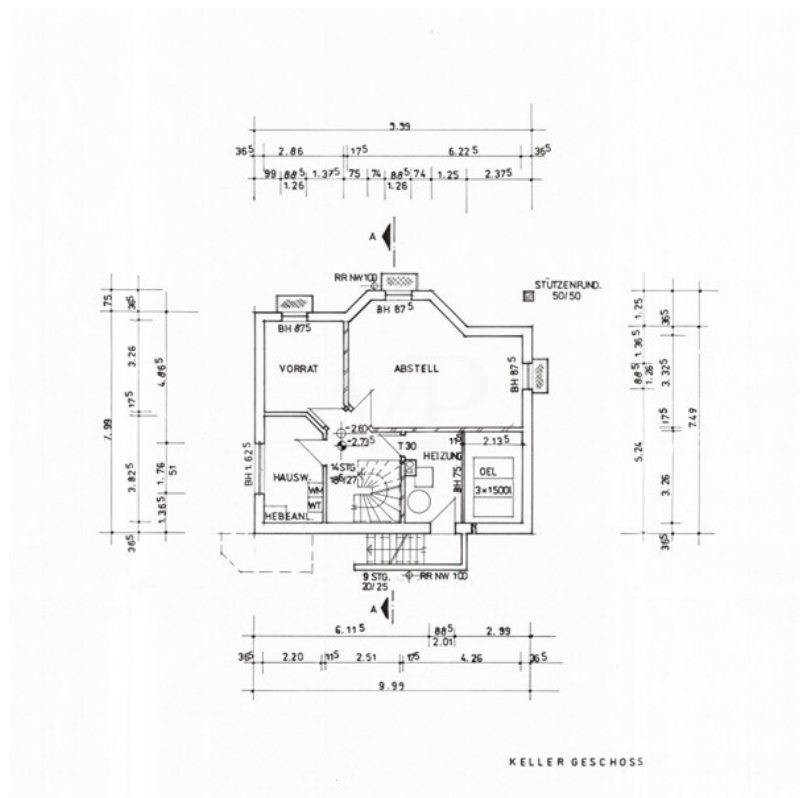
VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az ingatlan



VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Alaprajzok









WESTANSICHT



NORDANSICHT



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Az első benyomás

Modernizált családi ház kandallóval és télikerttel. Ez az 1997-ben épült modernizált családi ház tágas lakótereket ötvöz fenntartható, kiváló minőségű megoldásokkal. A körülbelül 155 m²-es lakótér öt szobára oszlik, így számos lehetőséget kínálva. A tágas, körülbelül 904 m²-es telek számos tereprendezési lehetőséget kínál a kertészkedők és a családok számára. Az ingatlan kiváló állapotban van, és folyamatosan modernizálták. 2008 óta átfogó felújításokat végeztek, amelyek növelték az otthon kényelmét és értékét. 2008-ban egy új, zuhanyzóval és mosdóval ellátott nappalit építettek az alagsorba, további privát életteret teremtve. 2009-ben egy stílusos télikertet építettek, amely körülbelül 30 m²-rel bővült, jelentősen kibővítve a lakóteret. Különösen figyelemre méltóak az eredeti tömörfa gerendák, amelyeket egy történelmi pajtából mentettek ki. A zöldtető és az olajozott keményfa padló az ökológiai építkezés és a fenntarthatóság iránti elkötelezettséget tükrözi. A nyitott területekkel és étkezőt a modernizáció során nagyvonalúan átterveztek egy fal eltávolításával, és harmonikusan integrálták az új, kibővített konyhába. A hívogató hangulatot tovább fokozza az egyedi tervezésű kandalló. Építéséhez újrahasznosított téglákat és gondosan válogatott fa gerendákat használtak, amelyek egyedi jelleget és igazán kényelmes hangulatot kölcsönöznek a helyiségnek. Az ingatlan kifinomult futási rendszerrel rendelkezik: a központi futás és a padlófűtés kombinációja kellemes meleget biztosít minden szinten. Minden lakótér magas színvonalon készült, az anyagok és a kivitelezés megfelel a legmagasabb kényelmi és tartóssági szabványoknak. A bejárati ajtó 2012-ben készült egyedi megrendelésre – ez egy igazi egyedi darab, amelyet tömör fából készítettek szakértő ácsok és kovácsok. A fürdőszobák átfogó felújításon estek át, és kivételesen vonzóak. A felső emeleten található fő fürdőszobát 2010-ben újították fel, a tetőtér pedig 2011-ben exkluzív részleteket kapott: az eredeti toszkán csempével ellátott, speciálisan lezárt természetes kopadló igazi fénypont. A fürdőszobai szerelvények az ingatlan saját kertjéből származó cseresznye- és körtefából készültek, és egy ács aprólékosan szerelte be őket. A további korszerűsítések magukban foglalták a bejárat felújítását új bejárati ajtóval és az udvar burkolatával (2012), a melléképület bővítését és átalakítását (2011), valamint új kapuk beépítését (2009). A ház minőségi kivitelezéssel rendelkezik, és megfelel az igényes lakhatási követelményeknek. A kocsifelhajtóval szemkötti oldalon egy modern és tágas, kétszintes garázs található, amelyben három nagyméretű autó fér el, valamint további tárolóhely is rendelkezésre áll. Parkolásra is használható vagy külön megvásárolható, de nem része az ajánlatnak. Ez az ingatlan vonzó és modern otthont kínál azok számára, akik értékelik a minőséget, az egyedi tervezést és a fenntartható építkezést. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy első kézből tapasztalhassa meg ennek a családi háznak az előnyeit.

VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Részletes felszereltség

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 m² Wohnfläche mit Echtholzbalken aus historischer Scheune und Gründachausbildung sowie Fußboden mit Echtholzdielung 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-/Birnbäum-Holz aus eigenem Garten nach Schreinerarbeit

VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 147.00 kwh/(m²*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 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: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: nordhausen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com