

Wolfsburg-Unkeroda

Bájos családi ház nagy kerttel és sokoldalú lehetőségekkel

VP azonosító: 25478802b



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 339.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 248 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.500 m²

VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

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

VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Áttekintés

VP azonosító	25478802b
Hasznos lakótér	ca. 248 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	12
Hálósobák	9
Fürdoszobák	3
Építés éve	1936
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	339.500 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	119.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



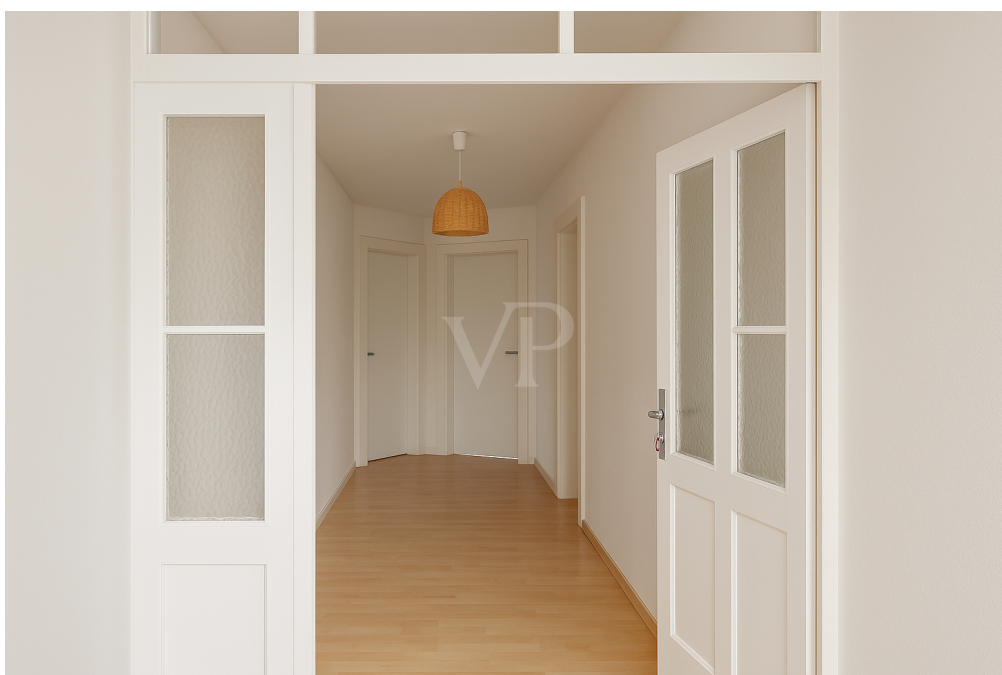
VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



**VP VON POLL
FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE ERFURT | BENJAMIN JESCH
BENJAMIN.JESCH@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0162 - 62 457 42



www.vp-finance.de

VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az első benyomás

Ez a tágas ház 1936-ban épült, és 1993 óta folyamatosan korszerűsítik. A fűtési rendszert 1993-ban cserélték. A 2000-es évek elején a külső falakat szigetelték, a fürdőszobákat pedig felújították. 2015-ben a földszinti lakás új padlóburkolatot és egy új, akadálymentesített fürdőszobát kapott. A körülbelül 248 m² lakótérrel és a körülbelül 1500 m²-es telekkel az ingatlan sokoldalú felhasználási lehetőségeket és kényelmes lakókörnyezetet kínál családok vagy párok számára, akiknek nagy a helyigénye. A szigetelt külső falak javítják a belső klímát és az energiahatékonyságot. A központi fűtési rendszer megfelel a modern szabványoknak, és kellemes hőmérsékletet biztosít. A körülbelül 90 m²-es földszint akadálymentesített lakóegységet alkot. A nappali zökkenőmentesen átfolyik az étkezőbe, a nagy ablakok pedig világos hangulatot teremtenek, és szép kilátást nyújtanak a kertre. A konyha funkcionálisan felszerelt, és rengeteg tárolóhelyet biztosít. A tágas fürdőszobában nagy zuhanyzó található, és ideális a pihentető pillanatokhoz. Az emelet szintén körülbelül 90 m²-es. Több hálószoba rugalmasan használható gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A fürdőszoba kádval és zuhanyzóval is felszerelt, ami további kényelmet biztosít. A legkisebb, körülbelül 68 m²-es lakás a legfelső emeleten található. A tipikus tetőtéri hangulat és a hangulatos szobaelrendezés különösen vonzóvá teszi ezt a területet. Itt egy további kádas fürdőszoba is található. A rugalmas alaprajzok minden szinten lehetővé teszik az egyéni alkalmazkodást a különböző életstílusokhoz. Az egyik egység külön is bérelhető, vagy a lakótér bővíthető egy nagyobb család számára. A tágas kert számos lehetőséget kínál a szabadidő eltöltésére, játékokra vagy kertészkedésre. Méretéből adódóan lehetőség van szerkezeti bővítésre, például egy másik ház építésére, ami további lakhatási vagy használati lehetőségeket teremthet. Az udvar kiváló minőségű gránittal burkolt, és jól karbantartott első benyomást kelt. A garázs, több kültéri parkolóhely és a jelenleg tárolásra használt két helyiség bővített tárolóhelyet biztosít. Az ingatlanhoz tartozik egy jelentős méretű, körülbelül 4,5 x 14 méteres melléképület is, amely méretének és kivitelezésének köszönhetően sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál – például további lakótér, nagymamalakás, iroda, műterem vagy hobbi szoba kialakítására. A melléképület padlása járható, és az egész házban van áram. A víz- és csatornacsatlakozások könnyen kiépíthetők. Az ingatlan teljes pincével rendelkezik, amely bővített tárolóhelyet, valamint hobbi vagy háztartási helyiségek elhelyezésére is alkalmas. Kerékpárok és kerti eszközök tárolására is lehetőség van itt. Az ingatlan adottságai teszik teljessé a kínálatot: a közelmúltbeli modernizációknak köszönhetően korához képest jó állapotban van. A különböző jellemzők és a jól arányos lakótér lehetővé teszi a modern és kortárs életvitelt minden szükséges kényelemmel. Ez az ingatlan vonzó választás azok számára, akik tágas otthont keresnek rugalmas

felhasználási lehetőségekkel. A vonzó lakótér és a Rennsteig ösvény lábánál fekvő nagy kert kombinációja kevés kívánnivalót hagy maga után. A megtekintés lehetőséget ad arra, hogy személyesen is megtapasztalja az ingatlan előnyeit.

VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Részletes felszereltség

Baujahr 1936

Wohnfläche ca. 248 m².

Grundstücksfläche ca. 1.500 m²

Wohneinheiten 3

Heizungsanlage erneuert 1993

Außenwände gedämmt 2000

Teilvermietung

EG altersgerecht

Bad mit Wanne und Dusche

Abstellraum

Vollunterkellert

Nebengebäude

Großzügiger Garten

Außenstellplätze

Garage

VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Minden a helyszínról

Wolfsburg-Unkeroda, eingebettet in die idyllische Landschaft des Wartburgkreises, besticht durch seine ruhige, sichere und familienfreundliche Atmosphäre. Als ländlicher Ortsteil von Gerstungen vereint es eine stabile, altersmäßig ausgewogene Bevölkerung mit einer verlässlichen Infrastruktur, die insbesondere jungen Familien ein behagliches und sorgenfreies Lebensumfeld bietet. Die naturnahe Lage ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Idylle und der Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen, wobei die Verkehrsanbindung über regionale Straßen und nahegelegene Bahnhöfe wie Förtha (8 Minuten Fußweg) einen unkomplizierten Zugang zu umliegenden Städten gewährleistet.

Die unmittelbare Umgebung von Wolfsburg-Unkeroda ist geprägt von einer harmonischen Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. In nur wenigen Gehminuten laden großzügige Spielplätze und gepflegte Parks dazu ein, gemeinsame Stunden im Freien zu verbringen und Kindern Raum für unbeschwerter Entfaltung zu bieten. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe mehrere Sportanlagen, die zu aktiver Bewegung und gesunder Lebensweise motivieren.

Besonders hervorzuheben ist das vielfältige Bildungsangebot, das jungen Familien eine optimale Förderung ihrer Kinder ermöglicht. Die Staatliche Grundschule Förtha ist in etwa 5 Minuten mit dem Auto erreichbar und bildet zusammen mit den nahegelegenen Kindertagesstätten wie den Baumkobolden und KITA Eltewichtel eine verlässliche Basis für eine liebevolle und qualifizierte Betreuung. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen und zusätzliche Bildungseinrichtungen in benachbarten Orten gut erreichbar, was eine umfassende schulische Laufbahn sicherstellt.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien bestens gewährleistet: Eine Zahnarztpraxis befindet sich nur 4 Gehminuten entfernt, während Allgemeinmediziner und Apotheken in den umliegenden Gemeinden innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar sind. Diese Nähe zu medizinischen Einrichtungen vermittelt ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge für alle Generationen.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab. Gemütliche Landgasthöfe und Cafés laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Insgesamt bietet Wolfsburg-Unkeroda jungen Familien einen behüteten Rückzugsort mit einer ausgewogenen Mischung aus Sicherheit, naturnaher Lebensqualität und einer verlässlichen Infrastruktur. Hier finden Familien den idealen Raum, um gemeinsam zu wachsen, sich zu entfalten und eine glückliche Zukunft zu gestalten.

VP azonosító: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

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: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Hellmuth

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 90 90
E-Mail: commercial.erfurt@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com