

Wickerstedt / Heusdorf

## Ampia e ben tenuta fattoria a Wickerstedt

**Codice oggetto: 25254212**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 878 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25254212               | Prezzo d'acquisto      | 325.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 215 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa colonica   |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 8                      | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Camere da letto     | 5                      | Superficie lorda       | ca. 350 m <sup>2</sup>  |
| Bagni               | 3                      | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                          |
| Anno di costruzione | 1860                   |                        |   |

Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Dati energetici

|                            |                        |                           |                      |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas                    |                           |                      |

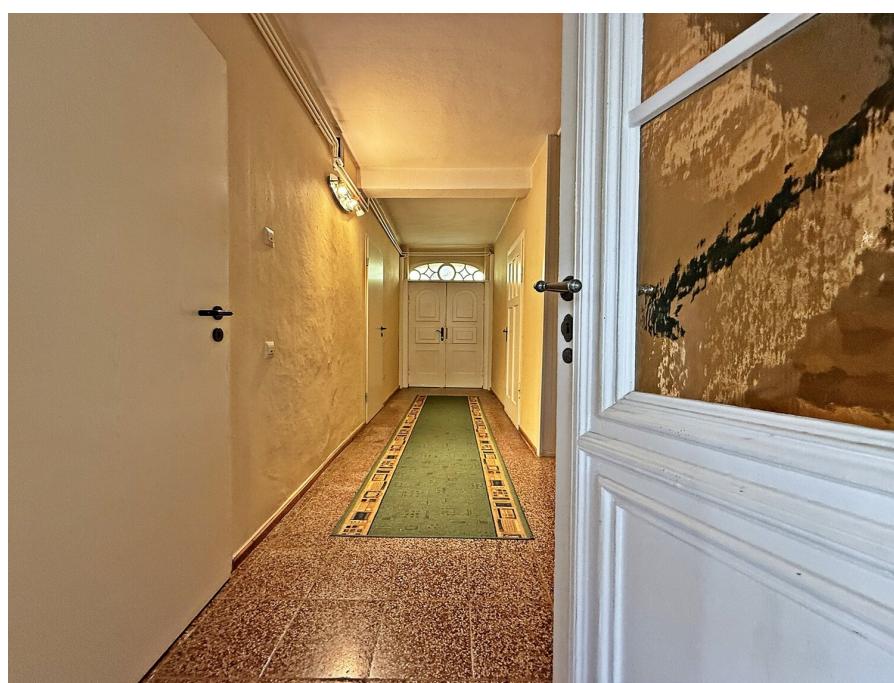
Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



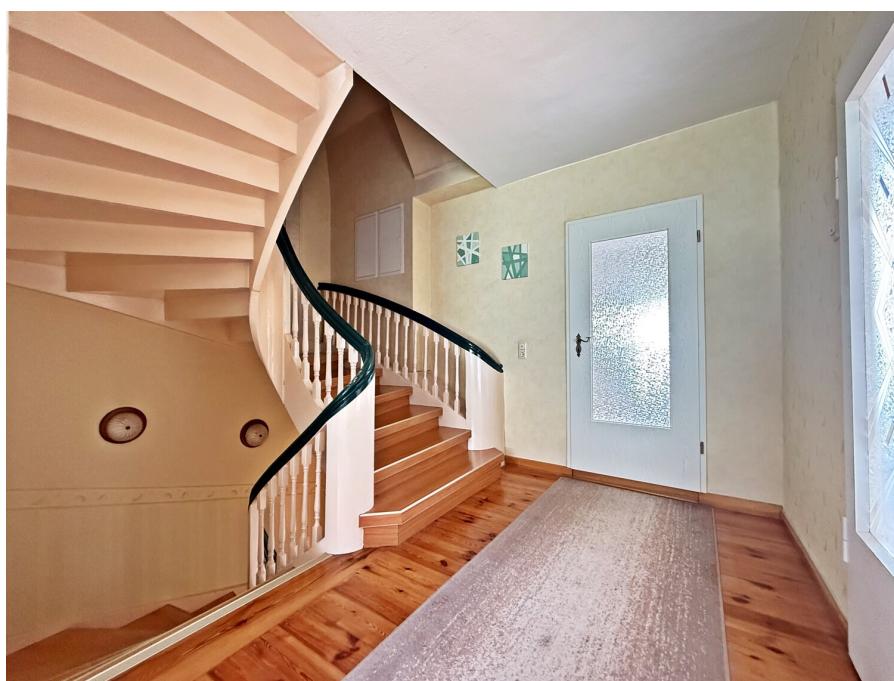
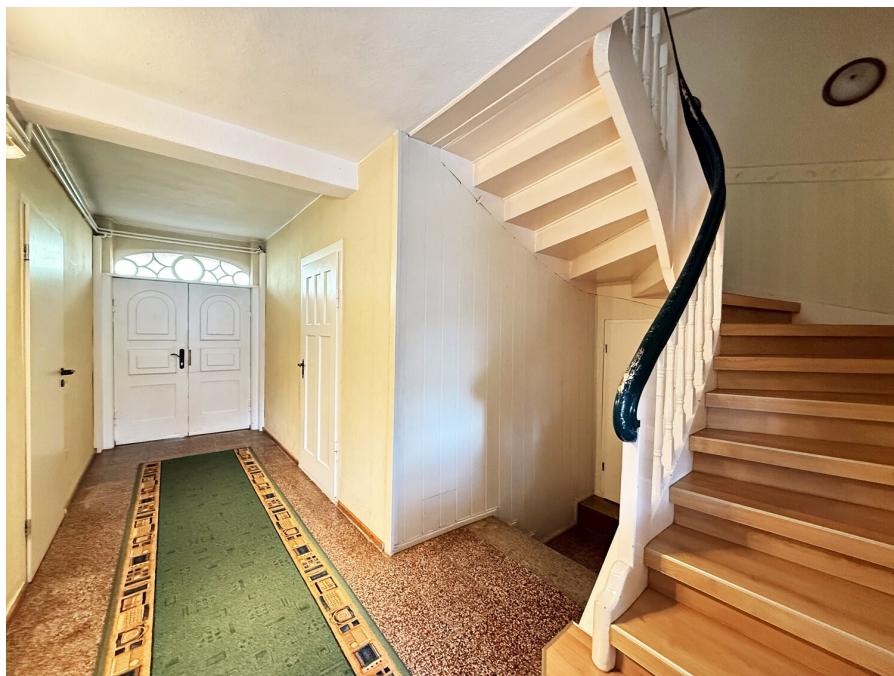
Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**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)



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



**Immobilienverkauf mit  
mehr Transparenz, Komfort  
und Erfolg.**



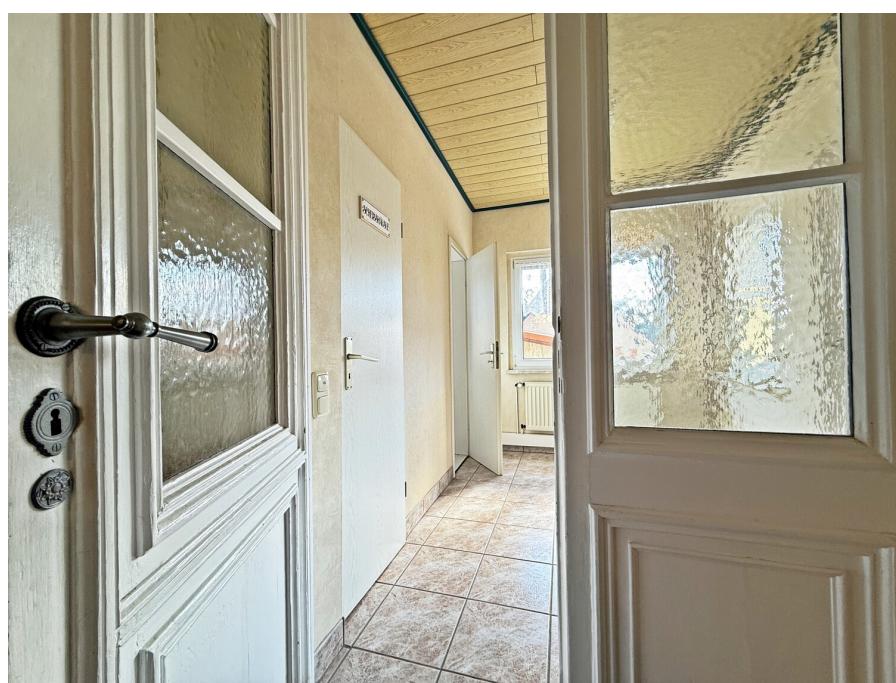
Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- 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



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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

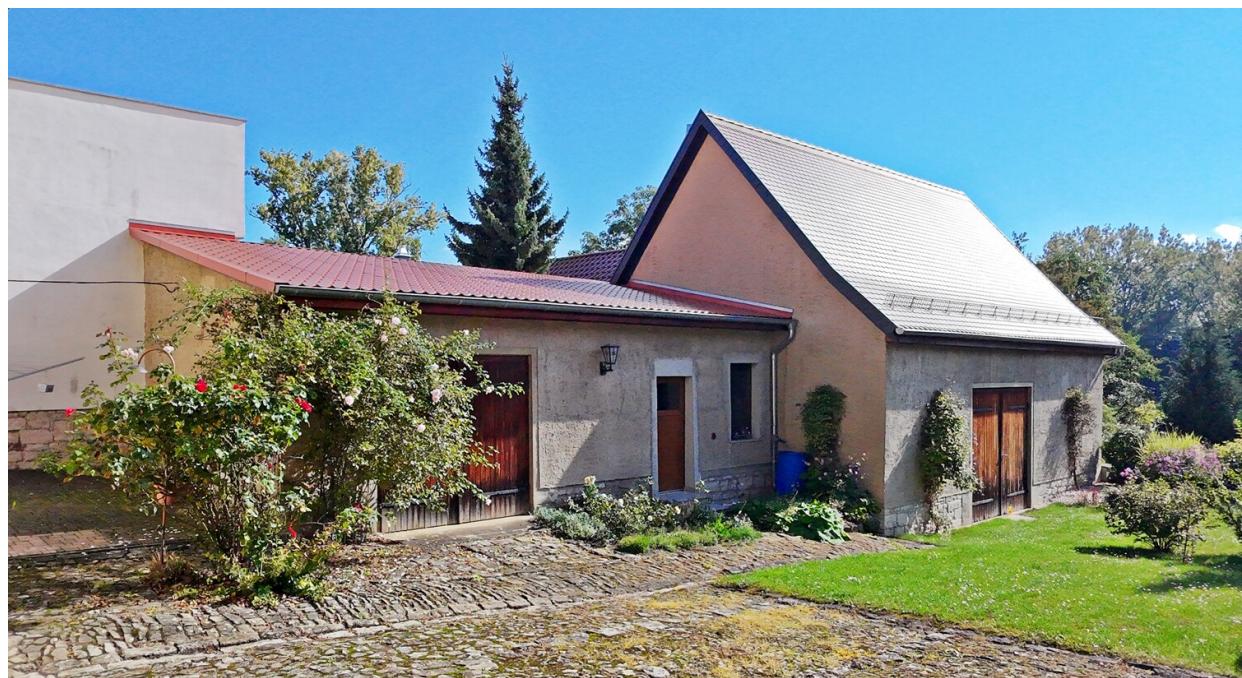


[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



### 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



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## La proprietà



### Professionell, ausgezeichnet und bунdesweit 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)

**Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Una prima impressione

Nel tranquillo villaggio di Wickerstedt, nella regione di Weimar, immerso nella valle dell'Ilm, è in vendita una casa colonica ristrutturata con ampi spazi abitativi e un potenziale versatile. Costruita con solidi metodi di costruzione, la casa è stata recentemente abitata da diverse generazioni. La proprietà è ideale per famiglie, per chi vive con più generazioni o per chi desidera combinare vita privata e lavorativa. La casa offre circa 215 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su tre piani. Al piano terra, un ampio corridoio conduce all'ampio soggiorno, alla camera da letto e alla cucina. È disponibile anche un ripostiglio. Un ampliamento adiacente ospita un bagno e un WC separato per gli ospiti. Un secondo ingresso dall'ampliamento conduce al giardino. Le zone giorno sono progettate in modo funzionale e presentano numerose finestre che creano un'atmosfera piacevole. Una scala in legno massello conduce ai piani superiori. Il primo piano comprende anche un soggiorno e una cucina. Il bagno più grande della casa si trova a questo piano ed è dotato di vasca da bagno e doccia separata. Ulteriori stanze possono essere utilizzate come camere da letto, uffici o camerette per bambini. La disposizione degli spazi consente un utilizzo flessibile. L'ultimo piano ospita una zona giorno completamente rifinita con una moderna cucina attrezzata e un bagno. I lucernari esposti a sud sono dotati di tapparelle a energia solare, che garantiscono un'eccellente ventilazione durante i mesi estivi. Un sistema di aria condizionata migliora ulteriormente il comfort, soprattutto in estate. Un'estensione annessa all'edificio principale ospita una piccola lavanderia con stufa a legna, accessibile dall'esterno. La cantina a volta esistente offre spazio per conservare cibi e bevande. Gli annessi comprendono una sala per feste di circa 60 m<sup>2</sup> con stufa a legna, ideale per feste private o incontri sociali, e un fienile tradizionale con circa 80 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile. Questo fienile può essere utilizzato come deposito, officina o come parcheggio per veicoli. Il vialetto d'accesso pavimentato offre posti a sedere e parcheggio. È disponibile anche un garage. Il giardino, con le sue aiuole rialzate, una piccola serra e diverse piante, offre ampie opportunità per gli amanti del giardinaggio. La parte inferiore della proprietà è delimitata dal fiume Ilm, creando un'atmosfera naturale. Per ulteriori informazioni, vi preghiamo di inviarci una richiesta scritta tramite il modulo di contatto, fornendo tutti i vostri dati in modo che possiamo contattarvi. Il vostro team immobiliare VON POLL di Weimar

Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf

## Dettagli dei servizi

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 gedämmmt (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

**Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 25254212 - 99510 Wickerstedt / Heusdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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