

Bad Langensalza / Wiegleben

Casa di famiglia modernizzata con camino e fascino da veranda vicino a Bad Langensalza

Codice oggetto: 25461018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 904 m²

Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

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

Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25461018
Superficie netta	ca. 155 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	147.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.08.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

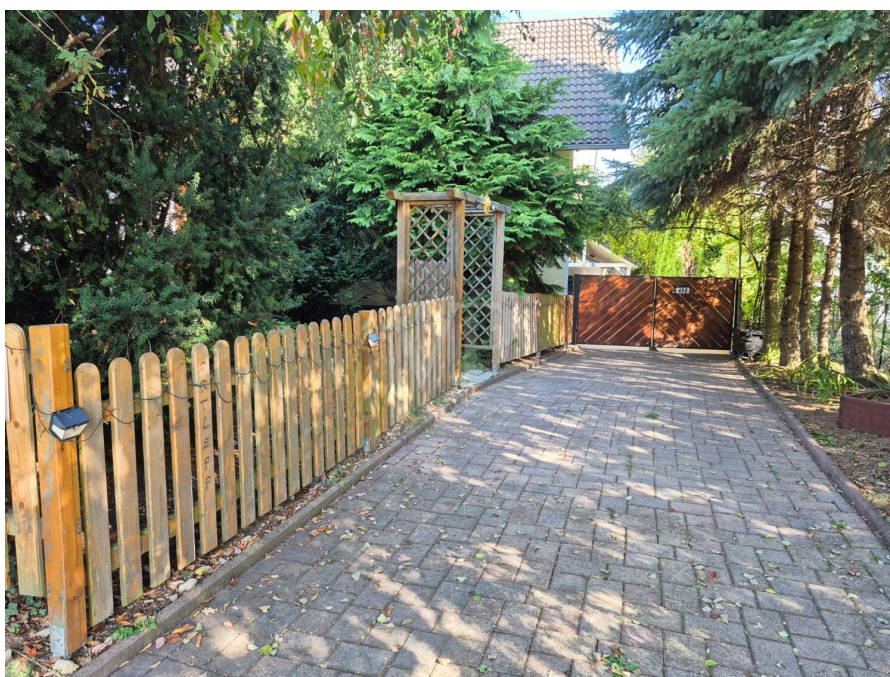
Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



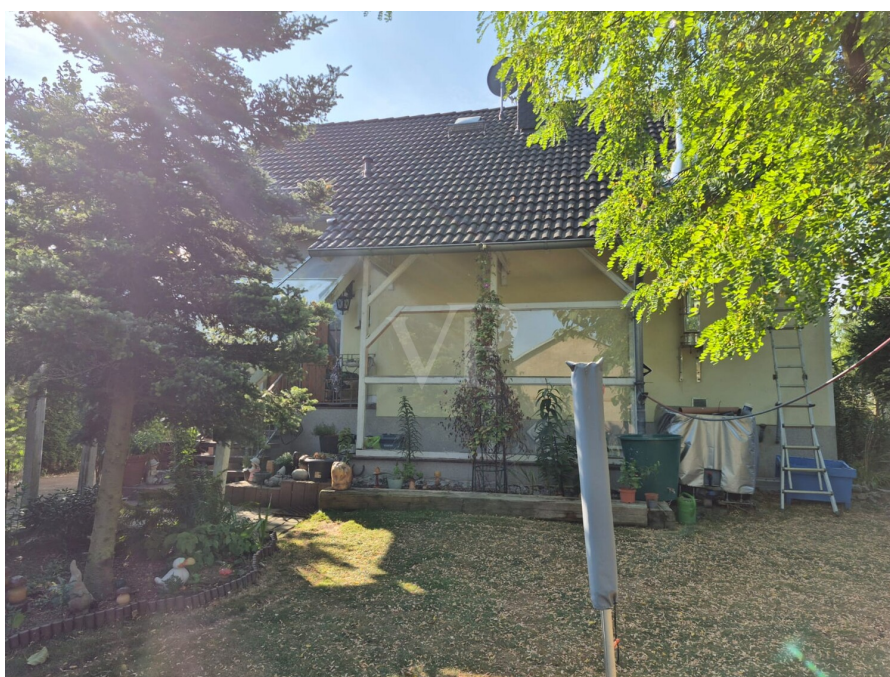
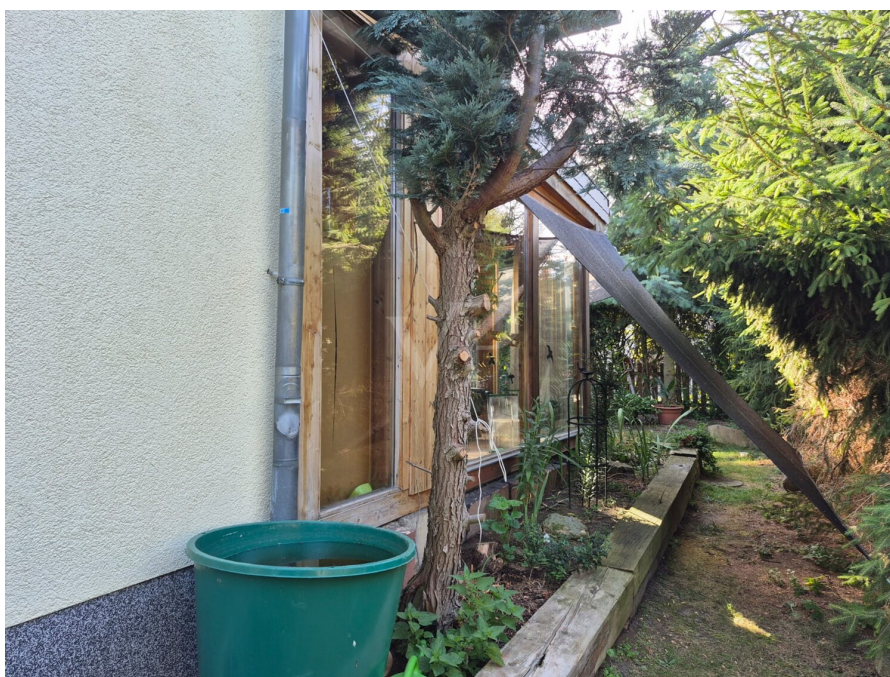
Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

La proprietà



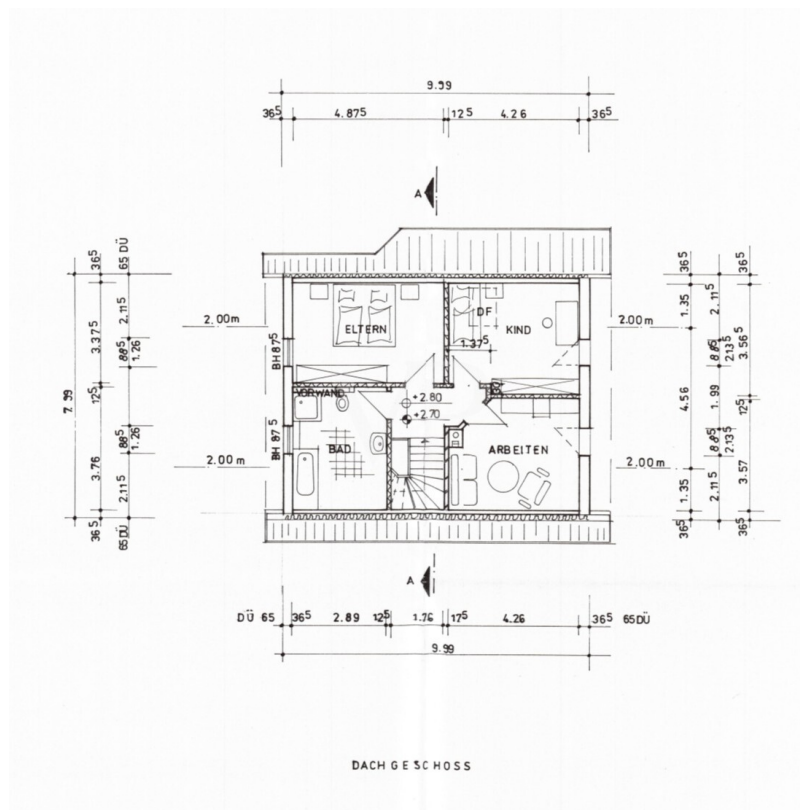
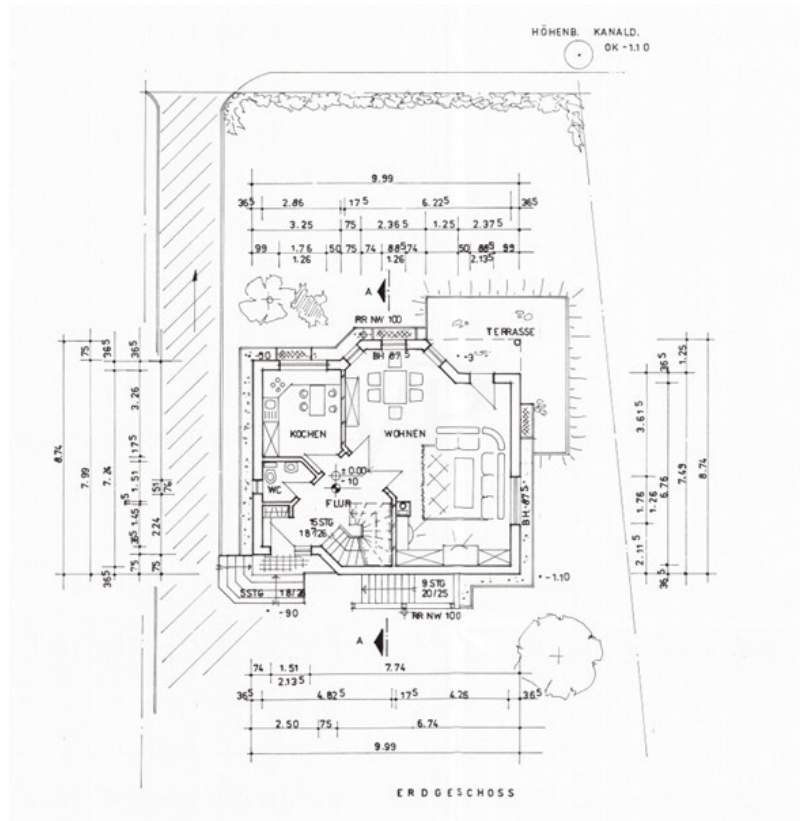
Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

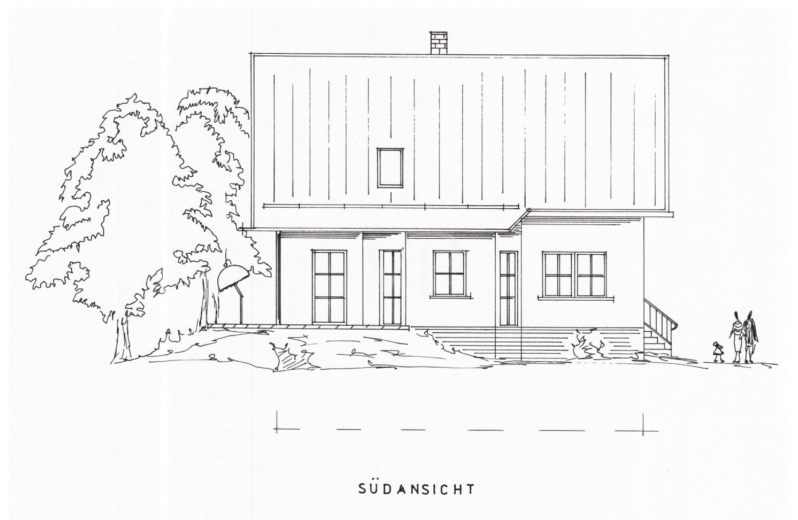
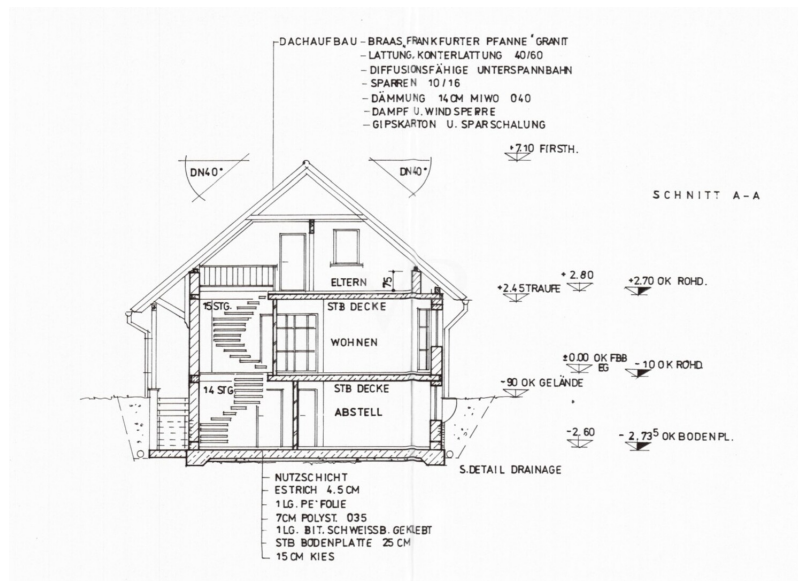
La proprietà



Planimetrie

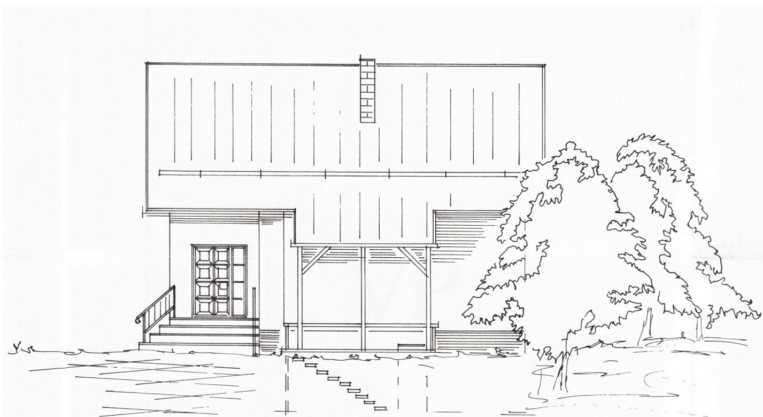








WESTANSICHT



NORDANSICHT



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Una prima impressione

Casa unifamiliare modernizzata con camino e fascino da veranda. Questa casa indipendente modernizzata, costruita nel 1997, combina ampi spazi abitativi con caratteristiche sostenibili e di alta qualità. I circa 155 m² di superficie abitabile sono distribuiti in cinque stanze, offrendo una varietà di possibilità. L'ampio terreno di circa 904 m² offre numerose opzioni di progettazione paesaggistica per gli amanti del giardino e le famiglie. La proprietà è in ottime condizioni ed è stata costantemente modernizzata. Dal 2008 sono stati eseguiti ampi lavori di ristrutturazione, che hanno migliorato sia il comfort che il valore della casa. Nel 2008, è stata aggiunta una nuova zona giorno con doccia e lavandino al seminterrato, creando ulteriore spazio abitativo privato. Un'elegante veranda, di circa 30 m², è stata aggiunta nel 2009, ampliando notevolmente la zona giorno. Le travi originali in legno massello, recuperate da un fienile storico, sono particolarmente degne di nota. Il tetto verde e il pavimento in legno oliato riflettono l'impegno per l'edilizia ecologica e la sostenibilità. La zona giorno e pranzo open space è stata generosamente riprogettata durante la modernizzazione, rimuovendo una parete e integrandosi armoniosamente con la nuova cucina ampliata. L'atmosfera accogliente è ulteriormente esaltata dal camino realizzato su misura. Per la sua costruzione sono stati utilizzati mattoni di recupero e travi in legno accuratamente selezionate, che conferiscono all'ambiente un carattere unico e un'atmosfera davvero confortevole. La proprietà è dotata di un sofisticato sistema di riscaldamento: una combinazione di riscaldamento centralizzato e riscaldamento a pavimento garantisce un piacevole tepore a tutti i livelli. Tutti gli spazi abitativi sono rifiniti con elevati standard qualitativi, con materiali e lavorazioni che soddisfano i più elevati standard di comfort e durata. La porta d'ingresso è stata realizzata su misura nel 2012: un vero pezzo unico, realizzato in legno massello da falegnami e fabbri esperti. I bagni sono stati oggetto di ampi lavori di ristrutturazione e sono eccezionalmente belli. Il bagno principale al piano superiore è stato ristrutturato nel 2010 e la mansarda ha ricevuto finiture esclusive nel 2011: un pavimento in pietra naturale con piastrelle toscane originali, appositamente sigillate, è un vero punto forte. I sanitari del bagno sono realizzati su misura in legno di ciliegio e pero proveniente dal giardino della proprietà e sono stati meticolosamente installati da un falegname. Ulteriori ammodernamenti hanno incluso la ristrutturazione dell'ingresso con una nuova porta d'ingresso e la pavimentazione del cortile (2012), l'ampliamento e la ristrutturazione della dependance (2011) e l'installazione di nuovi cancelli (2009). La casa vanta finiture di alta qualità e soddisfa gli standard abitativi più esigenti. Un moderno e spazioso garage a due piani, con spazio per tre auto di grandi dimensioni e ulteriore spazio di stoccaggio, si trova sul lato opposto del vialetto. Può essere utilizzato o acquistato separatamente per il parcheggio, ma non è incluso in questa offerta. Questa proprietà offre una casa attraente

e contemporanea per coloro che apprezzano la qualità, il design individuale e l'edilizia sostenibile. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per sperimentare in prima persona i vantaggi di questa casa indipendente.

Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25461018 - 99947 Bad Langensalza / Wiegleben

Partner di contatto

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

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: nordhausen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com