

Wolfsburg-Unkeroda

Affascinante casa di famiglia con ampio giardino e possibilità versatili

Codice oggetto: 25478802b



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 339.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 248 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m²

Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

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

Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25478802b
Superficie netta	ca. 248 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	12
Camere da letto	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	339.500 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	119.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



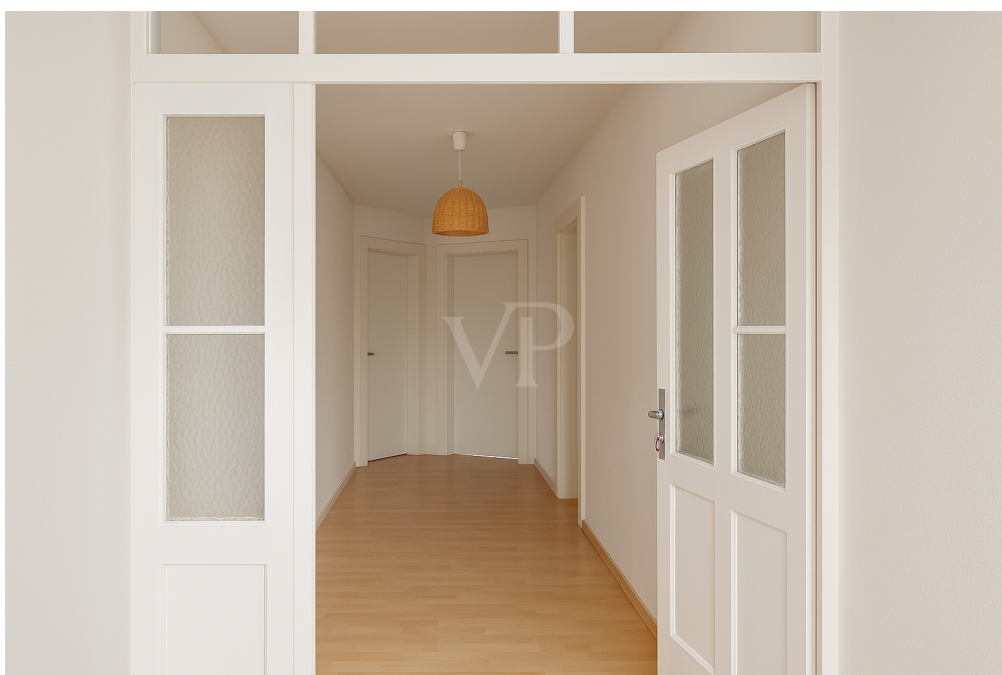
Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



**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 Hypotheken-zertifikat 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

Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Una prima impressione

Questa spaziosa casa è stata costruita nel 1936 ed è stata costantemente modernizzata dal 1993. L'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 1993. Nei primi anni 2000, le pareti esterne sono state isolate e i bagni sono stati ristrutturati. Nel 2015, l'appartamento al piano terra ha ricevuto una nuova pavimentazione e un nuovo bagno accessibile. Con circa 248 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 1.500 m², la proprietà offre diverse possibilità di utilizzo e un ambiente abitativo confortevole per famiglie o coppie con ampie esigenze di spazio. Le pareti esterne isolate migliorano il clima interno e l'efficienza energetica. L'impianto di riscaldamento centralizzato soddisfa gli standard moderni e garantisce una temperatura confortevole. Il piano terra, di circa 90 m², costituisce un'unità abitativa accessibile. La zona giorno si fonde armoniosamente con la zona pranzo e le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e offrono una splendida vista sul giardino. La cucina è attrezzata in modo funzionale e offre ampio spazio per riporre gli oggetti. L'ampio bagno è dotato di una grande doccia ed è ideale per momenti di relax. Anche il piano superiore comprende circa 90 m². Diverse camere da letto possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Il bagno è dotato di vasca e doccia, offrendo un comfort aggiuntivo. L'appartamento più piccolo, di circa 68 m², si trova all'ultimo piano. La tipica atmosfera da mansarda, con la sua accogliente disposizione degli spazi, rende quest'area particolarmente attraente. È disponibile anche un ulteriore bagno con vasca. Le planimetrie flessibili su tutti i piani consentono adattamenti individuali a diversi stili di vita. Una delle unità può essere affittata separatamente, oppure lo spazio abitativo può essere ampliato per ospitare una famiglia più numerosa. L'ampio giardino offre numerose opportunità per il tempo libero, il gioco o il giardinaggio. Grazie alle sue dimensioni, vi è il potenziale per un ampliamento strutturale, come la costruzione di un'altra casa, che potrebbe creare ulteriori possibilità abitative o di utilizzo. Il cortile è pavimentato con granito di alta qualità e offre un'impressione generale ben curata. Un garage, diversi posti auto esterni e due locali attualmente utilizzati come ripostiglio offrono ampio spazio di stoccaggio. La proprietà comprende anche una spaziosa dependance di circa 4,5 x 14 metri che, grazie alle sue dimensioni e alla sua struttura, offre versatili possibilità di utilizzo, come ulteriore spazio abitativo, un appartamento per gli ospiti, un ufficio, uno studio o una sala hobby. La soffitta di questa dependance è accessibile e l'elettricità è disponibile in tutta la casa. Gli allacciamenti per acqua e fognatura possono essere facilmente installati. La proprietà dispone di un seminterrato completo, che offre ampio spazio per riporre oggetti e per gli hobby o per locali di servizio. Qui è possibile riporre anche biciclette e attrezzature da giardino. Le caratteristiche della proprietà completano l'offerta: grazie ai recenti ammodernamenti, si presenta in buone condizioni per la sua età. Le diverse

caratteristiche e gli spazi abitativi ben proporzionati consentono di vivere in stile moderno e contemporaneo con tutti i comfort necessari. Questa proprietà rappresenta un'opzione interessante per chi cerca una casa spaziosa con possibilità di utilizzo flessibili. La combinazione di spazi abitativi accoglienti e un ampio giardino ai piedi del sentiero Rennsteig non lascia nulla a desiderare. Una visita offre l'opportunità di sperimentare personalmente i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

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 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: 25478802b - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Partner di contatto

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

Daniel Hellmuth

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com