

# Exposé

## Villa in Bad Berka

### Landhaus in der Stadt und doch mitten im Grünen



Objekt-Nr. OM-309387

**Villa**

Verkauf: **781.000 €**

99438 Bad Berka  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1918	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.212,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	4	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Landhaus, das der Bad Berkaer Baumeister Max Linke im Jahr 1918 erbaut hat. Von ihm wurden unter anderem auch Teile des Rathauses und das ehemalige Kurhotel gestaltet. Das Objekt ist daher seitens der Stadt als erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft (kein Denkmal).

Zum Haus gehören ein Gartenpavillon und eine Doppelgarage. Das zur Zeit des Art déco errichtete Haus steht auf einem 1163 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das unmittelbar angrenzende Garagen Grundstück umfasst noch einmal 49 m<sup>2</sup>.

Das vollunterkellerte Wohnhaus mit 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über zwei Vollgeschosse mit jeweils über 3 Meter Raumhöhe sowie einen teilweise ausgebauten Dachboden.

In den letzten 10 Jahren wurde das Haus von Grund auf saniert. Sämtliche Fenster wurde gegen moderne Zweischeiben Isolier-Holzfenster getauscht. Hier wurde darauf geachtet, dass die Optik der ehemaligen Kastenfenster entspricht. Die Elektrik wurde (außer im Keller) komplett neu installiert. 2017 erfolgte der Einbau einer modernen Gasbrennwerttherme sowie der Austausch aller Heizungsrohre und Heizkörper. Ein Kaminofen wurde zusätzlich 2022 installiert. Die Außenhülle ist komplett gedämmt (Dach 14 cm Mineralwolle, Wände 6 cm Multipor). Die hochwertigen Dielenfußböden sind mit Hingabe aufgearbeitet worden. Lichtschalter, Türklinken und Fußleisten wurden mit viel Liebe zum Detail ausgewählt bzw. selbst angefertigt. Die Echtholz-Kassettentüren wurden aufwendig restauriert. Ebenso wurden neue Haustüren entsprechend der Originale nach aktuellen Standards eingebaut. Das großzügige Bad ziert eine freistehende Badewanne. Der große terrassierte Garten mit seinem alten Obstbaumbestand lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Immobilie wäre bei Bedarf in zwei abgeschlossene Wohnungen teilbar.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Zusammenfassung:

Grundstück

1163 m<sup>2</sup> Gebäude und Freifläche

49 m<sup>2</sup> Garage

Wohnhaus

225 m<sup>2</sup> Wohnfläche

87 m<sup>2</sup> Keller

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Speisekammer, WC

Obergeschoss: Bad, 3 Zimmer, separates WC

Dachgeschoss: 1 Schlafzimmer mit Ankleide, Dachboden

umfassende stilgerechte Sanierung innerhalb der letzten 10 Jahre

## Lage

Das Landhaus befindet sich in ruhiger Ortsrandlage der etwa 7600 Einwohner zählenden Kurstadt Bad Berka nur ungefähr 10 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Der Ort liegt im 150 km<sup>2</sup> großen Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Ilmtal“, im Hügelland der Ilm-Saale-Platte und befindet sich zirka 12 km südlich der Klassikerstadt Weimar, etwa 24 km südöstlich der Landeshauptstadt Erfurt und 35 km südwestlich der Universitätsstadt Jena.

Als Grundzentrum verfügt Bad Berka über nahezu sämtliche Infrastruktur des täglichen Lebens, wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kliniken, Apotheken und Restaurants. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Weimar und Erfurt sowie die umliegenden Orte wie Kranichfeld oder Blankenhain gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

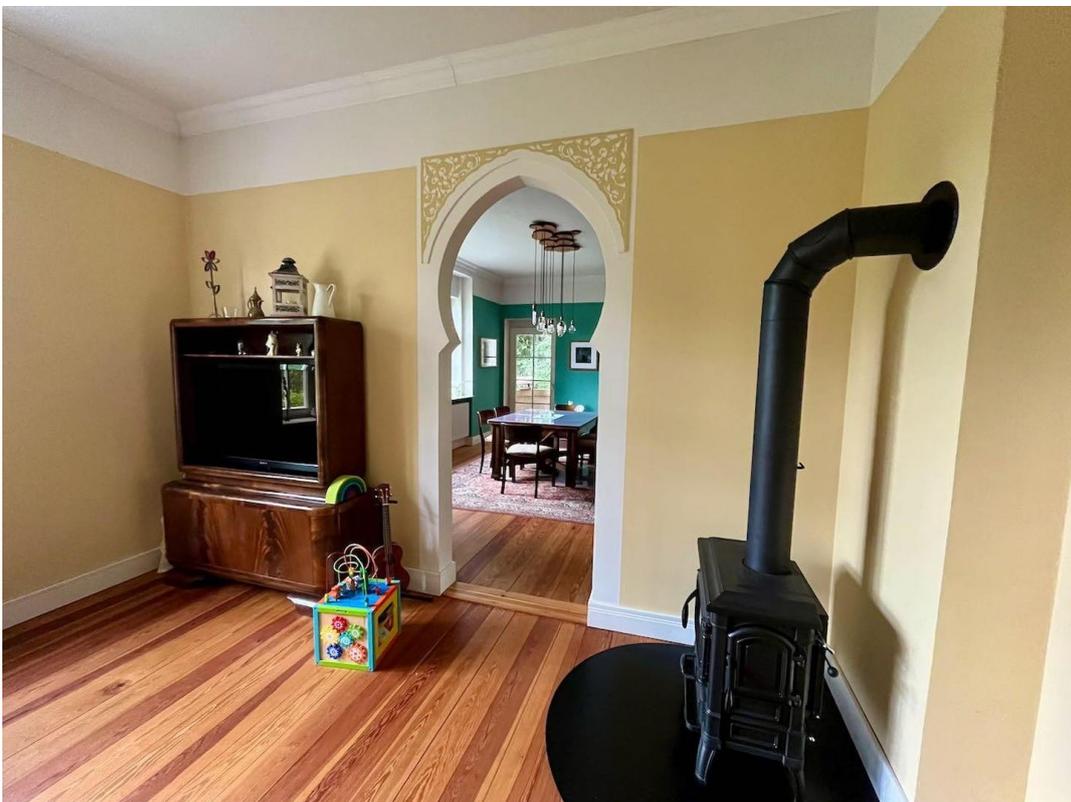


Haustür

# Exposé - Galerie



Außenansicht

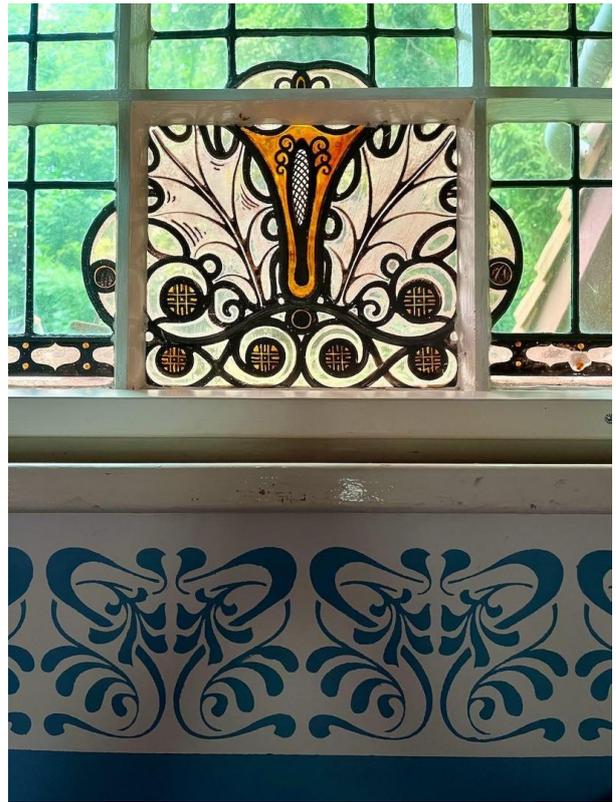


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Details Flur



Details Flur

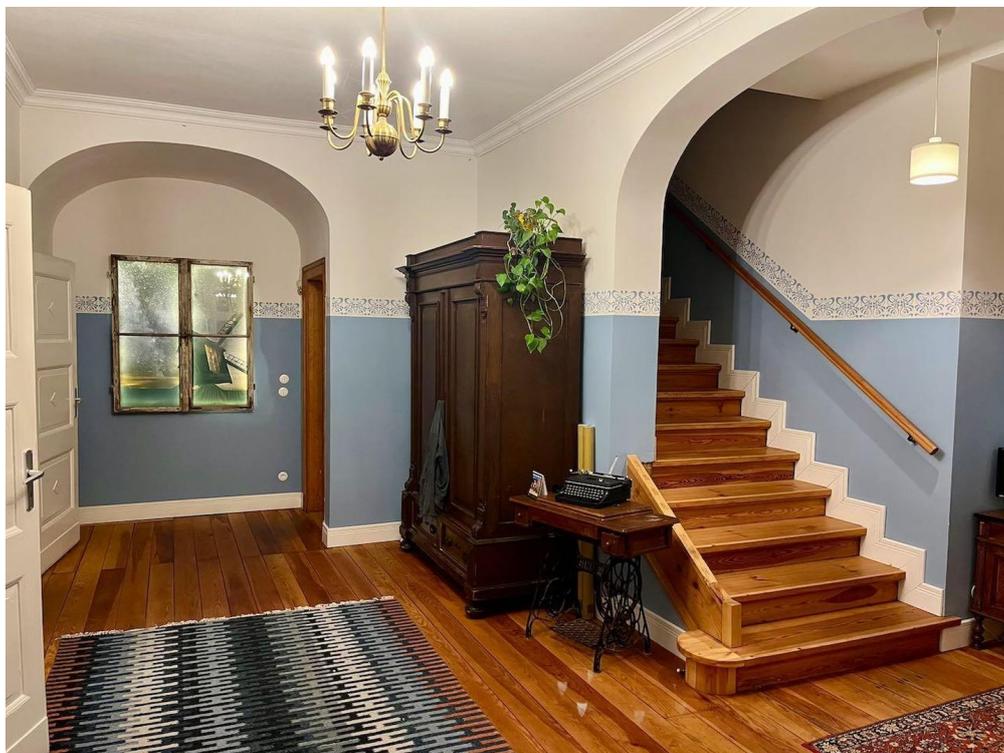


Esszimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



WC



Flur OG

# Exposé - Grundrisse

