

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 ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	225,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Landhaus, dass 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 m² großen Grundstück. Das unmittelbar angrenzende Garagengrundstück umfasst noch einmal 49 m².

Das vollunterkellerte Wohnhaus mit 225 m² 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 m² Gebäude und Freifläche

49 m² Garage

Wohnhaus

225 m² Wohnfläche

87 m² 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 km² 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.

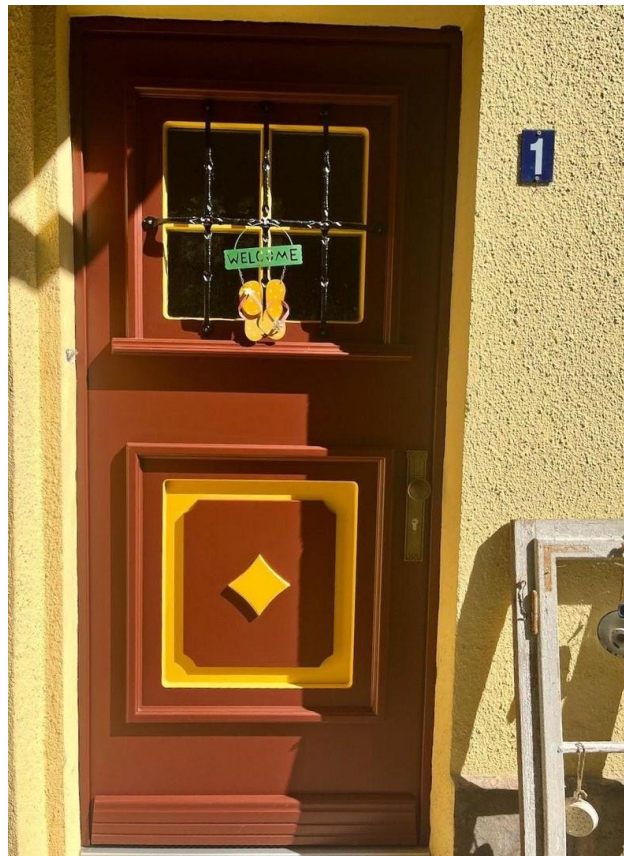
Infrastruktur:

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

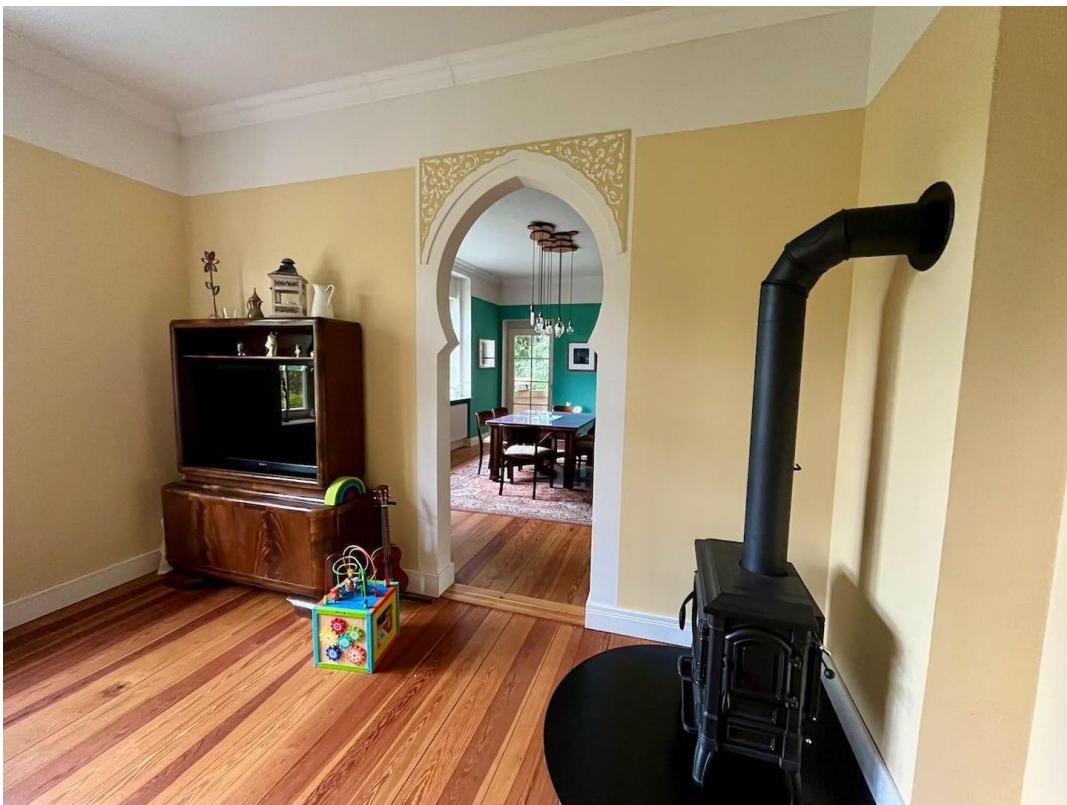


Haustür

Exposé - Galerie

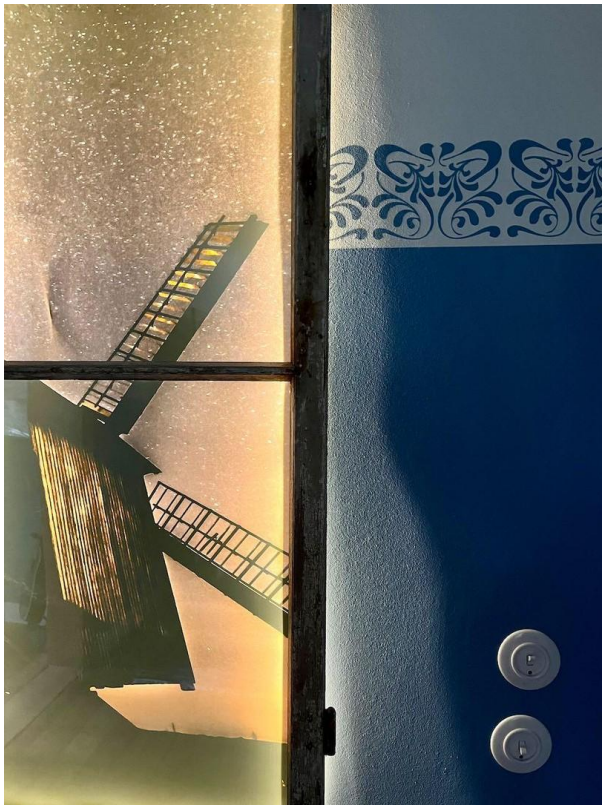


Außenansicht

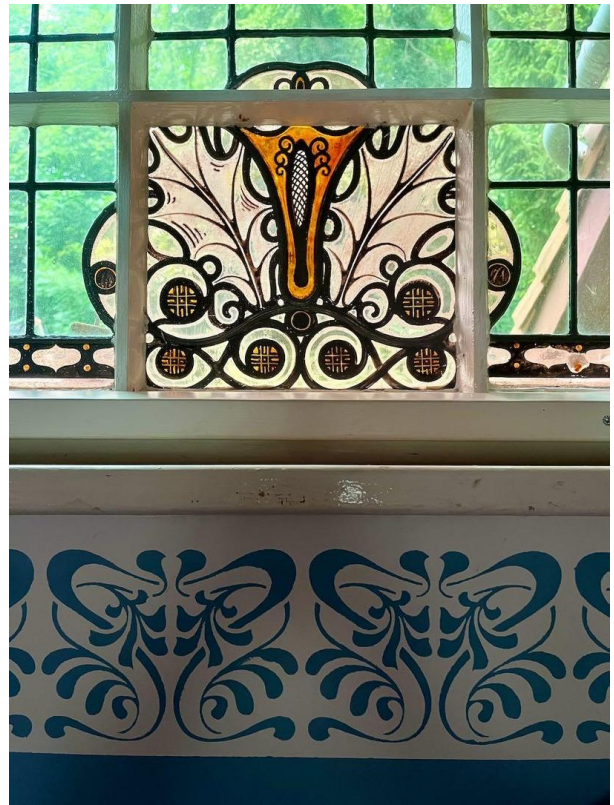


Wohnzimmer

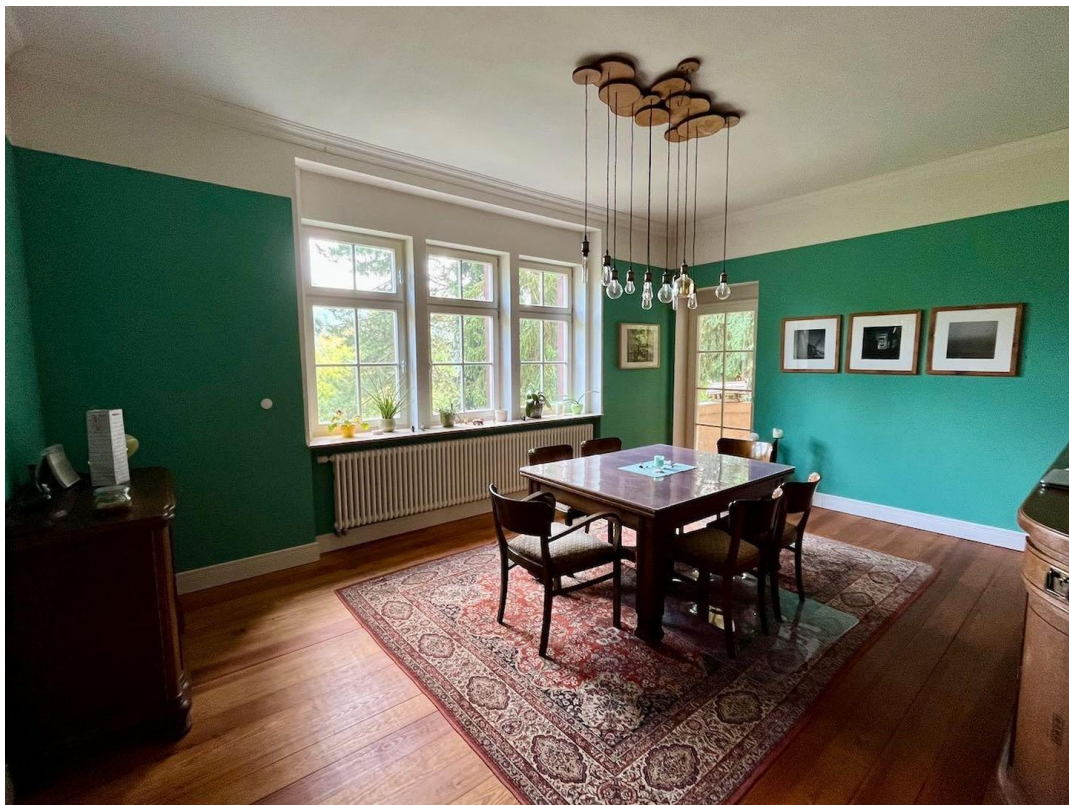
Exposé - Galerie



Details Flur



Details Flur



Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie

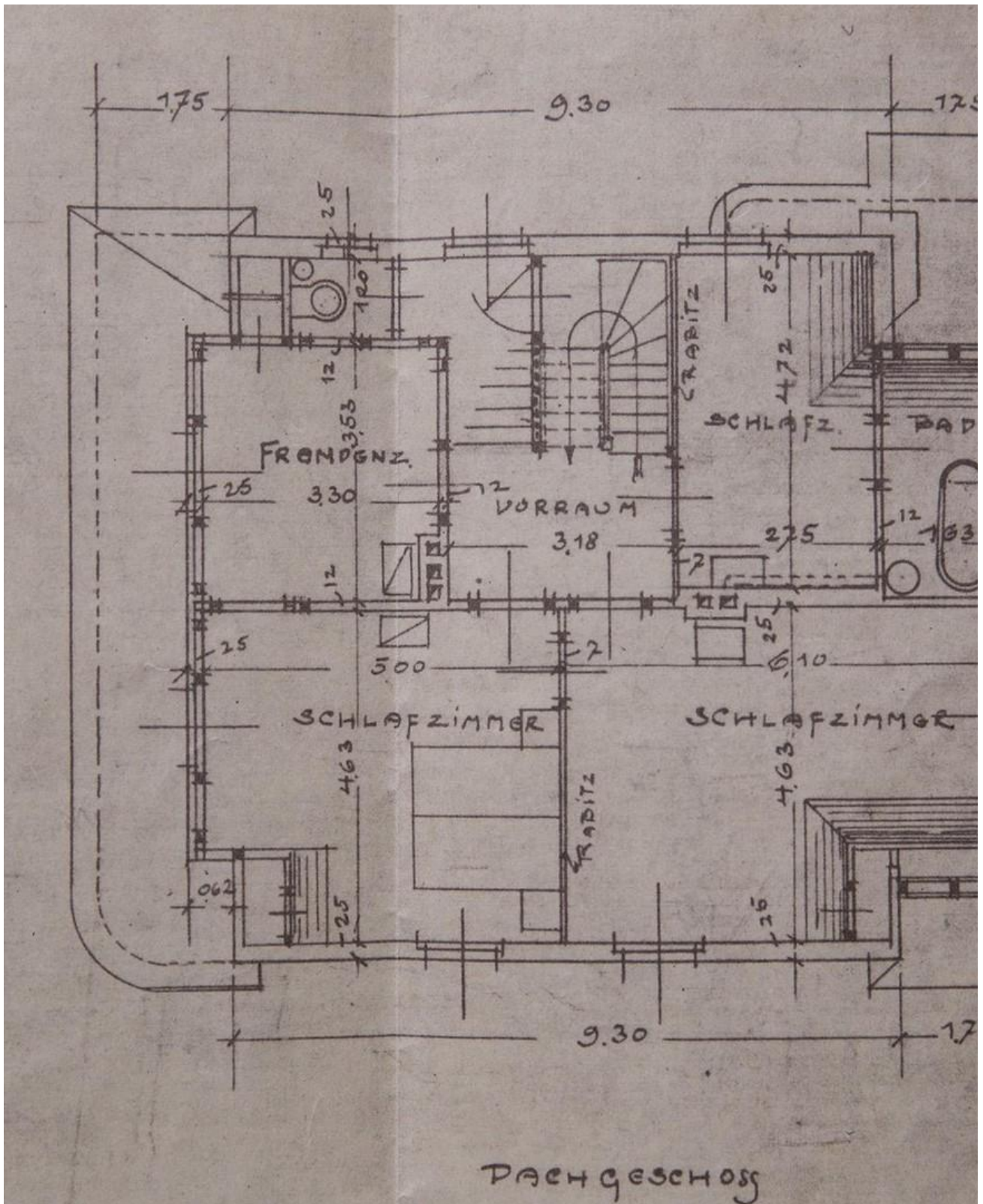


WC



Flur OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

