

Wehretal – Reichensachsen

# Gemütliches Einfamilienhaus mit großzügiger Raumgestaltung

Objektnummer: 24037001



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 609 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Auf einen Blick

|               |                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 24037001                                                    |
| Wohnfläche    | ca. 170 m²                                                  |
| Dachform      | Satteldach                                                  |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                                           |
| Zimmer        | 5                                                           |
| Schlafzimmer  | 3                                                           |
| Badezimmer    | 1                                                           |
| Baujahr       | 1997                                                        |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf), 2 x Garage, 1 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 335.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Bauweise                   | Holz                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |

Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 besticht durch seine großzügige Raumgestaltung und helle Räume. Das Holzständer Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 609 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss wurde 2015 eine umfassende Renovierung durchgeführt, wodurch das gesamte Erdgeschoss einen modernen und frischen Look erhalten hat. Das Haus verfügt über eine moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2017, die eine effiziente und kostengünstige Beheizung gewährleistet. Darüber hinaus ist das Haus dank seiner guten Dämmung energetisch effizient und bietet somit ein angenehmes Wohnklima. Außerdem befindet sich ein Kaminanschluss im Wohnzimmer. Der offene Grundriss schafft ein einladendes Ambiente und viel Platz für die ganze Familie. Der Eingangsbereich verfügt über einen praktischen Windfang. Die bodentiefen Fenster und der Erker sorgen für viel Tageslicht und geben den Blick in den gepflegten Garten frei. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer begeistert mit einem direkt angrenzenden Ankleidezimmer, das für viel Stauraum sorgt. Ein Badezimmer mit einer Badewanne inklusive Whirlpool-Funktion befindet sich im Obergeschoss und bietet eine entspannende Möglichkeit zur Erholung. Der schön angelegte und gepflegte Garten bietet eine großzügige Terrasse, die sich ideal zum Entspannen und Genießen der frischen Luft eignet. Hier können Sie ruhige Stunden im Freien verbringen und den Blick auf den Garten genießen. Diese Immobilie ist sofort bezugsbereit und bietet eine ideale Wohnmöglichkeit für eine Familie oder Paare, die viel Wert auf Raum und helle Räume legen. Die Lage des Hauses ist ruhig, dennoch zentral und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein ansprechendes und solides Einfamilienhaus, das mit einer großzügigen Raumgestaltung, moderner Ausstattung und einer ruhigen Lage überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss:

- Wohnzimmer ca. 38,32 m<sup>2</sup>
- Essbereich ca. 8,67 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2,85 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 11,70 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 5,16 m<sup>2</sup>
- Büro ca. 13,90 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC ca. 2,27 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer ca. 10,55 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum ca. 6,60 m<sup>2</sup>

Gesamt: ca. 100,02 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss:

- Schlafzimmer ca. 24,03 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 8,22 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 6,70 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 18,54 m<sup>2</sup>
- Ankleide ca. 7,52 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 8,55 m<sup>2</sup>

Gesamt: ca. 70,80 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Wehretal gehört zum Werra-Meißner-Kreis und liegt in Nordosthessen, ca. 5 km von der Kreisstadt Eschwege, ca. 50 km südöstlich von Kassel entfernt. Sie besteht aus den Ortsteilen Reichensachsen, Hoheneiche, Langenhain, Oetmannshausen und Vierbach. Die Einwohnerzahl beträgt zurzeit ca. 6000. Die Tallage ist vom namensgebenden Fluss Wehre durchzogen. Sie wird westlich und östlich von Gebirgszügen eingegrenzt und weist den typischen Mittelgebirgscharakter auf. Durch Wehretal führen die Bundesstraßen B 7, B 27 und B 452. Der Bahnhaltepunkt Reichensachsen liegt an der Strecke Fulda – Göttingen. Der Fernradweg R 5, der Herkules-Wartburg-Radweg und die Meißner-Radrundtour verlaufen durch Wehretal. Zur Zeit wird hier die A44 gebaut die Kassel über Wehretal mit Eisenach verbinden wird. Die Auffahrt wird in ca. 4 Km Entfernung sein. Die Gemeinde Wehretal hat sich im Zuge der Gebietsreform im Jahre 1972 aus den einzelnen Gemeinden der heutigen Ortsteile gebildet. Der Ortsteil Reichensachsen ist gleichzeitig Sitz der Gemeindeverwaltung. Reichensachsen ist heute mit ca. 3.500 Einwohnern der größte Ortsteil. Er zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Mit Kindertagesstätte, Grundschule, Einkaufsmärkten, Arztpraxen, Apotheke und umfangreichem Einzelhandel bietet der Ort guten Wohnkomfort in landschaftlich reizvoller Gegend, die zu vielen Freizeitaktivitäten wie Tennis und Fußball einlädt. Zusätzlich bietet die Stadt ein jährlich wiederkehrendes Kinder- und Heimatfest. Besucher finden ein umfangreiches gastronomisches Angebot und gepflegte Übernachtungsmöglichkeiten.



Objektnummer: 24037001 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30 Eschwege  
E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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