

Meinhard / Schwebda – Frieda

# Gemütliches Zuhause mit Terrasse und Garage im Grünen

Objektnummer: 25037008

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 650 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

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

Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25037008                  |
| Wohnfläche   | ca. 83,19 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1964                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 120.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 331.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1996           |

Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, Baujahr 1964. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 650 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 83,19 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde über die Jahre liebevoll gepflegt und zuletzt im Jahr 2010 modernisiert, wobei unter anderem die linke Kellerwand erneuert wurde.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Räume, davon drei Schlafzimmer und ein Bad. Der Grundriss des Hauses ist durchdacht und funktional, um den Wohnkomfort zu optimieren. Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer, das mit einem Esszimmer verbunden ist, ideal für gemeinsame Mahlzeiten, sowie eine Küche. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein funktionaler Flur und ein praktisches Gäste-WC.

Im Dachgeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer, die unterschiedlich geschnitten sind und Raum für Individualität bieten. Schlafzimmer 1 bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Schlafzimmer 2 eignet sich hervorragend als Kinder- oder Jugendzimmer. Das dritte Zimmer kann flexibel als Büro, Kinder- oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden. Ein Bad und ein kompakter Flur runden das Angebot im Dachgeschoss ab.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die vielfältige Möglichkeiten für den Aufenthalt im Freien bietet. Eine kleinere Terrasse ergänzt den Außenbereich, der insgesamt sehr einladend gestaltet ist.

Für Fahrzeuge stehen eine große Garage und zwei weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem einfachen Standard.



Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss:

- ~ Wohnzimmer ca. 16,45 m<sup>2</sup>
- ~ Esszimmer ca. 8,65 m<sup>2</sup>
- ~ Küche ca. 12,35 m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. 8,67 m<sup>2</sup>
- ~ Gäste WC ca. 2,07 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

- ~ Schlafzimmer 1 ca. 18,04 m<sup>2</sup>
- ~ Schlafzimmer 2 ca. 13,54 m<sup>2</sup>
- ~ Zimmer ca. 9,75 m<sup>2</sup>
- ~ Bad ca. 5,08 m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. 3,07 m<sup>2</sup>

Große Terrasse

Kleine Terrasse

Große Garage und zwei Freiplätze

Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Meinhard besteht aus 7 Ortsteilen und liegt in der nordhessischen Mittelgebirgslandschaft in kurzer Entfernung zur Kreisstadt Eschwege. Schwebda ist der zweitgrößte Ortsteil Meinhards mit ca. 1200 Einwohnern.

Das Anwesen befindet sich in Schwebda, einem der 7 Ortsteile Meinhards. Umgebend von 300 m hohen Hügeln gibt es in Schwebda sehr wenig extreme Wetterschwankungen.

Dieser Ortsteil zeichnet sich nicht nur durch einen historischen Dorfkern mit vielen restaurierten Fachwerkhäusern sondern auch als direkten Zugang zur Natur aus. Aufgrund der schönen Wälder und Höhen, den einladende Wanderwegen sowie den freundlichen Einwohnern verfügt Schwebda ebenfalls über eine gute Anbindung an die größeren Ortsteile und Städte, welche eine ausgezeichnete Infrastruktur besitzen.

Sehenswürdigkeiten:

Größter Rundanger in der Region, historische Dorfkirche, Rittergut, malerische Fachwerkhäuser, Schloß Wolfbrunn

Wander- / Freizeitmöglichkeiten:

Tal- und Auenwanderungen im Werratal, Meinhard- und Werratalsee bieten zahlreiche Freizeit- und Wassersportangebote, z.B. Schwimmen, Angeln, Surfen, Segeln, Camping, Tennis, Handball, Beach-Volleyball.

Radwanderungen auf den Werratal-Radwegen und eine Seeterrasse mit Gastronomie  
Schwebda gewinnt zur Zeit immer mehr durch seine Lage direkt am sich rasant entwickelnden Urlaubsgebiet „Werratalsee“, zu dem es lange Uferflächen besitzt, sowie als ein Kreuzungspunkt vieler Radwege im Werratal.

Übernachtungsmöglichkeiten:

Schloß Hotel Wolfsbrunn, Hotel „Kochsberg“, Werratalsee Naturcamp Meinhard, Ferienwohnungen, Privatunterkünfte

Gastronomie:

Schloß Hotel Wolfsbrunn, Restaurant „Kochsberg“, Gaststätte Zum Schwan, Bürgerhausgaststätte „Zum Sandhasen“, „Klamotte“, „See-Terrasse Meinhard-See“, Café + Bäckerei, Schnellrestaurant „McZ“ an der B 249



Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 331.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25037008 - 37276 Meinhard / Schwebda – Frieda

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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