

Weißenborn

# Großzügiges Familien- und Anlageobjekt in Weißenborn

Objektnummer: 26037002



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.519 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn**

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

Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26037002	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 310,95 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	12	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2025
Baujahr	1972	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Carport, 1 EUR (Verkauf), 2 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 1 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Die Immobilie



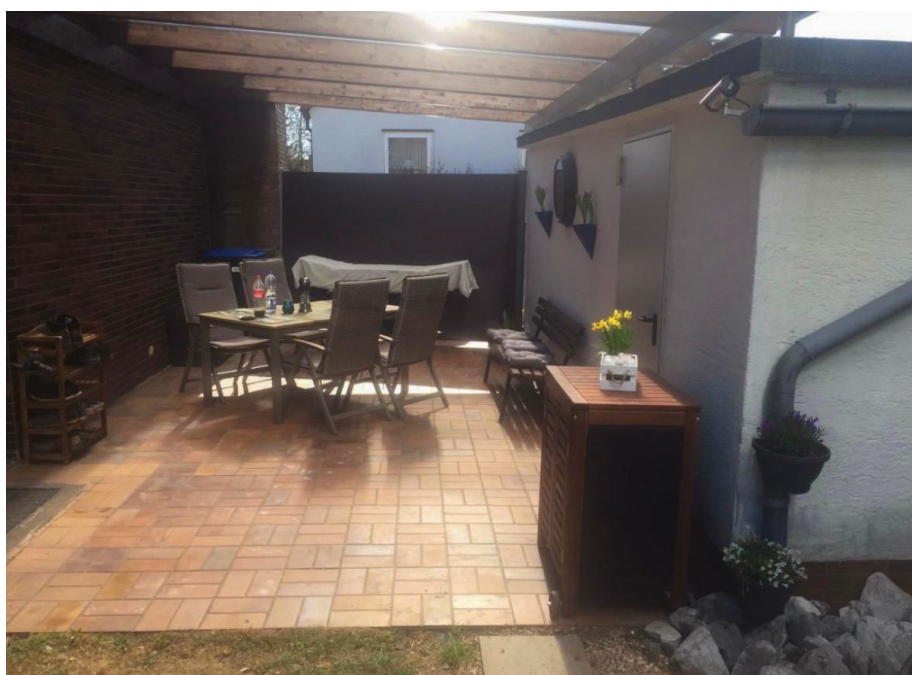
Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

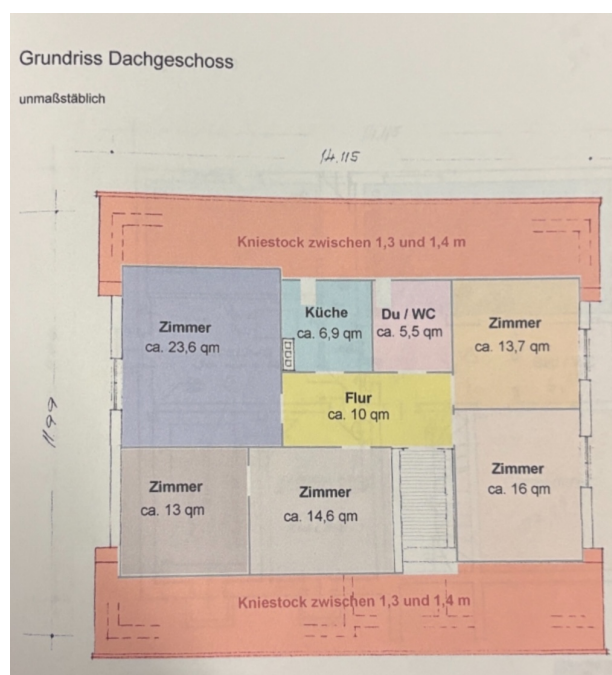
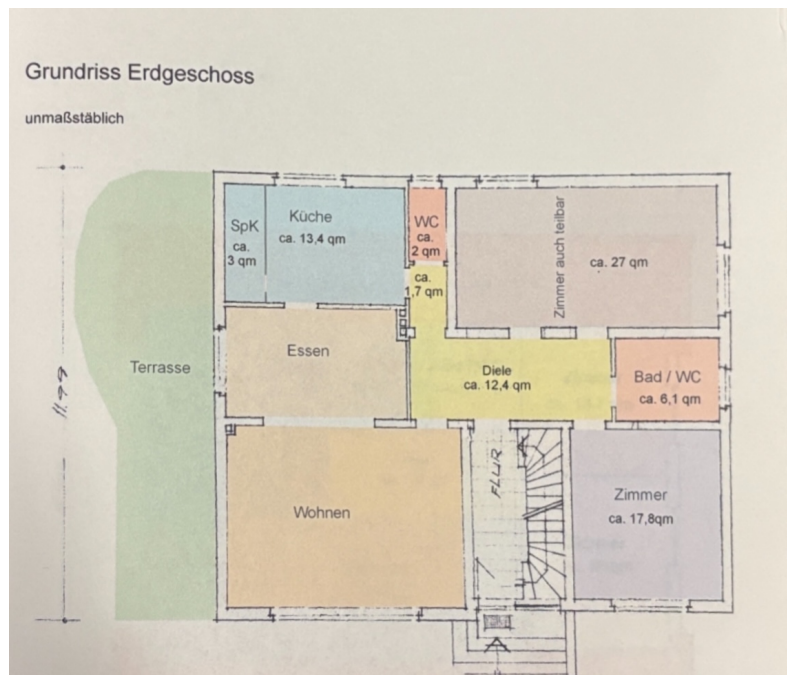
## Die Immobilie





Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972 überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 310,95 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.519 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage von Weißenborn.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und technisch optimiert. Auf einer Dachhälfte wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die eine Modulleistung von 12,495 kWp aufweist. Die Außenanlagen sowie der Garten wurden begradigt und der Terrassenanschluss fachgerecht abgedichtet. Im gesamten Haus wurden neue Fenster und eine neue Haustür eingebaut. Die Ölheizung stammt aus dem Baujahr, die Ökopumpe wurde 2007 erneuert und der Brenner 2025 ersetzt. Im selben Jahr wurden außerdem eine neue Klingelanlage installiert, eine neue Stromzuleitung vom Keller bis ins Dachgeschoss verlegt sowie ein neuer Zählerschrank im Erdgeschoss für alle Wohneinheiten eingebaut.

Die Aufteilung eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder für Eigennutzer, die eine Ebene selbst bewohnen und die weiteren Einheiten vermieten möchten. Im Untergeschoss befindet sich eine ca. 60,47 m<sup>2</sup> große Wohnung mit direktem Zugang in den Garten. Die Wohnung wurde behindertengerecht umgebaut und mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Zudem wurde hier die Vorbereitung für ein 1-Zimmer-Apartment begonnen, sodass weiteres Entwicklungspotenzial besteht.

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 130,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre Großzügigkeit und den direkten Zugang zu einer weitläufigen Terrasse mit schönem Blick ins Grüne. Ein Kamin sorgt im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre. Die 2017 errichtete Terrassenüberdachung erweitert den nutzbaren Außenbereich und schafft zusätzlichen Komfort.

Das Dachgeschoss mit ca. 103,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche stellt die dritte eigenständige Einheit dar und ist derzeit leerstehend.

Aktuell ist die Wohnung im Untergeschoss bis zum 01.10.2026 vermietet und wird anschließend frei übergeben. Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten. Die Erdgeschosswohnung wird in den kommenden Monaten frei und das Dachgeschoss steht derzeit leer. Bei Vollvermietung aller Einheiten könnte ein Mietumsatz von ca. 19.800 € jährlich erzielt werden. Hinzu kommen die Einnahmen aus der Photovoltaikanlage, die derzeit noch von einer gestaffelten Einspeisevergütung profitiert und aktuell ca. 1.400 € pro Jahr beträgt.

**Dieses Mehrfamilienhaus kombiniert ruhige Lage, großzügige Wohnflächen und umfangreiche Modernisierungen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer, die eine Ebene selbst bewohnen möchten und die weiteren Einheiten vermieten wollen.**

**Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn**

## **Ausstattung und Details**

**Wohnung UG:**

**Wohn-/Koch-/Essbereich ca. 27 qm**

**Badezimmer ca. 6,10 qm**

**Schlafzimmer ca. 17,88 qm**

**Flur ca. 9,49 qm**

**außerhalb der Wohnung im UG:**

**geplantes 1-Zimmer Apartment ca. 16,61 qm**

**Insgesamt ca. 77,08 qm**

**Wohnung EG:**

**Küche ca. 13,41 qm**

**Speisekammer ca. 3,15 qm**

**Esszimmer ca. 15,32 qm**

**Wohnzimmer ca. 30,99 qm**

**Diele ca. 12,43 qm**

**Flur ca. 1,72 qm**

**Gäste WC ca. 2,02 qm**

**Kinderzimmer ca. 27,07 qm**

**Badezimmer ca. 6,10 qm**

**Schlafzimmer ca. 17,88 qm**

**Insgesamt ca. 130,10 qm**

**Wohnung DG:**

**Küche ca. 6,86 qm**

**Wohnzimmer ca. 23,64 qm**

**Schlafzimmer ca. 16,08 qm**

**Gästezimmer ca. 13,65 qm**

**Kinderzimmer ca. 12,95 qm**

**Büro ca. 14,60 qm**

**Badezimmer ca. 5,54 qm**

**Flur ca. 10,46 qm**

**Insgesamt ca. 103,77 qm**

**Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn**

## **Alles zum Standort**

**Weißborn grenzt im Osten und Nordosten an die Stadt Treffurt (Wartburgkreis) und im Süden an die Gemeinde Ringgau, im Westen an die Gemeinde Wehretal, sowie im Nordwesten an die Kreisstadt Eschwege.**

**Die Gemeinde liegt im nordhessischen Bergland und in Luftlinie ca. 8 km südöstlich von Eschwege entfernt. Im Osten befindet sich unmittelbar die thüringische Landesgrenze mit dem Heldrastein. Dieser ist Teil des Geo-Naturpark Frau-Holle-Land.**

**Hier finden Sie ausgezeichnete Premium-Wanderwege, die Ihnen einen wunderschönen Eindruck in die herrliche Landschaft ermöglichen.**

**Die Gemeinde wird in regelmäßigen Abständen durch den öffentlichen Nahverkehr angefahren und befördert die Gäste in ca. 25 Minuten nach Eschwege.**

**In der näheren Umgebung laden Eisenach, Kassel und Göttingen zu einem Besuch ein.**

**Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn**

## **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)**