

Witzenhausen / Kleinalmerode

# Großzügiges Familiendomizil mit vielseitigen Wohnmöglichkeiten in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26037022



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

**KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.275 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode**

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

Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Auf einen Blick

Objektnummer	26037022
Wohnfläche	ca. 232 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 1 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	239.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



❖ KI-basiertes Bild

Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

# Die Immobilie



Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



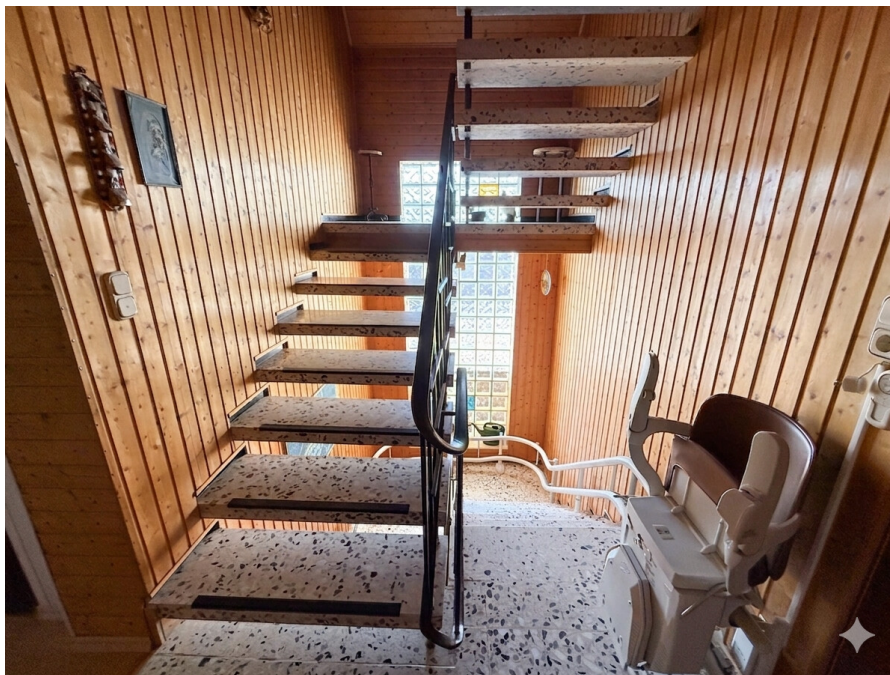
Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein freistehendes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1969, das im Jahr 1987 durch einen großzügigen Anbau erweitert wurde und heute ein Zuhause mit außergewöhnlich viel Platz und zahlreichen Möglichkeiten bietet. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.275 qm gelegen, verbindet diese Immobilie großzügiges Wohnen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und viel Freiraum für individuelle Lebenskonzepte.

Mit insgesamt ca. 232 qm Wohnfläche, verteilt auf 13 Zimmer und 3 Badezimmer, eignet sich das Haus ideal für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder auch für Käufer, die Wohnen und Vermieten miteinander kombinieren möchten. Die durchdachte Aufteilung schafft dabei ein angenehmes Gleichgewicht zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und privaten Rückzugsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss überzeugt mit hellen und großzügig geschnittenen Wohnräumen. Die Hauptwohnung bietet ein gemütliches Wohnzimmer, mehrere Schlaf- beziehungsweise Gästezimmer, eine geräumige Küche sowie ein Badezimmer. Von hier aus eröffnet sich der Blick auf das große Grundstück, das viel Platz für Gartenliebhaber, Familienleben oder entspannte Stunden im Freien bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch eine zweite Wohneinheit mit eigenem Wohn- und Schlafbereich, Küche, Badezimmer und Balkon – ideal für Familienangehörige, Gäste oder zur Vermietung.

Auch das Dachgeschoss begeistert mit einer großzügigen Raumaufteilung. Mehrere Schlaf- und Kinderzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer schaffen hier ein angenehmes Wohngefühl mit viel Platz zur freien Entfaltung. Große Familien finden hier ausreichend Raum für Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbybereiche. Zusätzlich sorgt ein bereits installierter Treppenlift für erhöhten Wohnkomfort und erleichtert den Zugang zwischen den Etagen – ein praktischer Vorteil insbesondere für generationenübergreifendes Wohnen.

Im Kellergeschoss stehen zahlreiche praktische Nutzflächen zur Verfügung. Neben klassischen Keller- und Vorratsräumen bietet das Haus einen großzügigen Hobbyraum, der sich perfekt als Werkstatt, Fitnessraum oder Freizeitbereich nutzen lässt. Eine große Garage mit direktem Zugang zum Haus rundet das Gesamtbild funktional ab.

Im Zuge des Anbaus im Jahr 1987 wurden bereits umfangreiche Modernisierungen vorgenommen. So wurden in diesem Zusammenhang die Heizungsanlage erneuert und das Dach neu eingedeckt. Der Brenner der Ölheizung wurde zusätzlich erst im Jahr 2022 ausgetauscht. Zwei der insgesamt drei Badezimmer wurden im Jahr 2002 modernisiert und

präsentieren sich in gepflegtem Zustand.

Besonders attraktiv ist zudem der vorhandene Glasfaseranschluss, der moderne Anforderungen an schnelles Internet und komfortables Arbeiten im Homeoffice problemlos erfüllt.

Das große Grundstück bietet nicht nur viel Platz und Privatsphäre, sondern schafft gleichzeitig eine besondere Wohnqualität. Ob gemütliche Sommerabende im Garten, Spielflächen für Kinder oder individuelle Gestaltungsideen – hier entstehen ideale Voraussetzungen für ein Zuhause mit Wohlgefühl.

Diese Immobilie vereint Größe, Flexibilität und solides Potenzial in einer seltenen Kombination und bietet ihren zukünftigen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten, ein langfristiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

**Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode**

## **Ausstattung und Details**

### **Kellergeschoss**

**Keller / Hobbyraum ca. 13,95 qm**

**Vorräte ca. 4,0 qm**

**Keller ca. 13,6 qm**

**Abstellraum ca. 5,30 qm**

**Waschküche ca. 18,90 qm**

**Heizungsraum ca. 8,44 qm**

**Öllager ca. 11,10 qm**

**Flur / Technikbereich ca. 8,0 qm**

**Garage ca. 23,84 qm**

### **Erdgeschoss**

**Bestehende Wohnung (ca. 79,79 qm)**

**Wohnzimmer ca. 18,9 qm**

**Gästezimmer ca. 14,7 qm**

**Küche ca. 13,8 qm**

**Elternzimmer ca. 16,4 qm**

**Bad/WC ca. 5,9 qm**

**Flur ca. 5,3 qm**

**Abstellraum ca. 1,2 qm**

**Balkon ca. 3,5 qm**

**Neue Wohnung (ca. 53,93 qm)**

**Wohnzimmer ca. 15,5 qm**

**Schlafzimmer ca. 11,7 qm**

**Küche ca. 7,3 qm**

**Bad ca. 6,2 qm**

**Flur ca. 9,1 qm**

**Balkon ca. 4,1 qm**

### **Dachgeschoss**

**Wohnung gesamt (ca. 104,67 qm)**

**Wohnzimmer ca. 16,4 qm**

**Elternzimmer ca. 13,4 qm**

**Küche ca. 10,1 qm**

**Kinderzimmer I ca. 11,75 qm**

**Kinderzimmer II ca. 10,5 qm**

**Kinderzimmer III ca. 9,2 qm**

**Kinderzimmer IV ca. 12,8 qm**

**Bad/WC ca. 6,0 qm**

**Flur I ca. 4,9 qm**

**Flur II ca. 6,4 qm**

**Abstellraum ca. 3,3 qm**

**Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode**

## **Alles zum Standort**

**Kleinalmerode ist ein Stadtteil von Witzenhausen im Werra-Meißner-Kreis im Nordosten Hessens. Der Ort liegt idyllisch am Rand des Kaufunger Waldes, nur etwa fünf Kilometer westlich von Witzenhausen. Die Region ist besonders für ihre Kirschblüte bekannt, die jedes Jahr zahlreiche Besucher anzieht und die Landschaft in ein beeindruckendes weißes Blütenmeer verwandelt.**

**Vom Bahnhof Witzenhausen aus erreichen Sie in kurzer Zeit Städte wie Kassel, Göttingen, Eschwege und Bad Hersfeld mit weiteren Anschlussmöglichkeiten. Auch mit dem Auto ist Kleinalmerode gut angebunden: Über die B27 und B7 lassen sich die umliegenden Städte bequem erkunden. Von Witzenhausen aus führt eine reizvolle Strecke entlang der Werra bis nach Hann. Münden, etwa 25 Kilometer entfernt. Dort vereinen sich Werra und Fulda zur Weser. Auch Eschwege und Göttingen, jeweils rund 34 Kilometer entfernt, sind über die B27 entlang der Werra in weniger als einer Dreiviertelstunde erreichbar. Unterwegs laden zahlreiche Burgen und reizvolle Landschaften zu Ausflügen und Wanderungen ein. Der Hohe Meißner bietet ebenfalls attraktive Möglichkeiten zum Wandern und in der kalten Jahreszeit gelegentlich auch zum Skifahren. Die nordhessische Stadt Kassel erreichen Sie in gut einer halben Stunde; die Entfernung beträgt etwa 27 Kilometer.**

**Die Dinge des täglichen Bedarfs erhalten Sie bequem direkt in Kleinalmerode oder im nahegelegenen Witzenhausen. Auch in der Freizeit kommt hier keine Langeweile auf: Neun Vereine sorgen für ein abwechslungsreiches Gemeindeleben und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Wer es ruhiger mag, genießt entspannte Stunden zuhause vor dem Kamin, im Wintergarten oder im eigenen Garten. Ergänzend dazu bietet die historische Fachwerkstadt Witzenhausen ein attraktives kulturelles Angebot.**

**Objektnummer: 26037022 - 37217 Witzenhausen / Kleinalmerode**

## **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)**