

Meißner / Abterode

Freistehendes Einfamilienhaus – stilvoll modernisiert, energieeffizient und bezugsbereit

Objektnummer: 26037034



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 694 m²

Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

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

Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

Auf einen Blick

Objektnummer	26037034
Wohnfläche	ca. 119 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 1 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	199.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m ²
Ausstattung	Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

Die Immobilie



Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

Die Immobilie



Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

Die Immobilie



Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißen / Abterode

Die Immobilie



Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

Die Immobilie



Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißen / Abterode

Die Immobilie



Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißen / Abterode

Die Immobilie



Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißen / Abterode

Die Immobilie



Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

Die Immobilie



Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

Ein erster Eindruck

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 vereint den Charakter einer soliden Bestandsimmobilie mit den Vorzügen einer umfassenden Modernisierung. Mit einer Wohnfläche von ca. 119 m² präsentiert sich das Haus in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet ein Wohnambiente, das durch hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und eine geschmackvolle Ausstattung überzeugt. Umfangreiche Investitionen im Jahr 2018 schaffen beste Voraussetzungen für einen unkomplizierten Einzug und ein komfortables Zuhause zum Wohlfühlen.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie eine warme und einladende Atmosphäre. Helle Wohnräume, eine harmonische Raumaufteilung und liebevoll aufeinander abgestimmte Ausstattungsdetails schaffen ein Zuhause, das gleichermaßen funktional wie behaglich ist. Hier verbinden sich Wohnqualität und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise.

Ein besonderes Highlight bildet die hochwertige, maßgefertigte Einbauküche aus dem Jahr 2018. Ausgestattet mit exklusiven Elektrogeräten von Miele und Siemens erfüllt sie höchste Ansprüche an Design und Funktionalität und wird den neuen Eigentümern vollständig überlassen. Sie bildet den idealen Mittelpunkt für gemeinsames Kochen, gesellige Abende und das tägliche Familienleben.

Auch die Bäder wurden im Zuge der Modernisierung vollständig neu gestaltet und präsentieren sich in einem zeitlosen, eleganten Design. Eine komfortable Fußbodenheizung sorgt hier für ein angenehmes Wohngefühl. Ergänzt wird die hochwertige Ausstattung durch erneuerte Bodenbeläge sowie elektrische Rollläden, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten.

Für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt der stilvolle Kamin, der im Jahr 2018 installiert wurde. Er schafft gerade in den kälteren Monaten einen behaglichen Rückzugsort und verleiht dem Wohnbereich eine besondere Wohnqualität. Die sorgfältig aufgearbeitete Treppe unterstreicht den gelungenen Mix aus traditionellem Charme und modernem Wohnstil.

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Stand. Die 2018 erneuerte Ölheizung gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung und wird durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage in Verbindung mit einer Wärmepumpe zur Warmwasserunterstützung sinnvoll ergänzt. Der erzeugte Solarstrom kann flexibel für den Eigenverbrauch genutzt oder in das öffentliche Netz eingespeist werden. Bislang wurde ein

Großteil der Energie zum Laden eines Elektrofahrzeugs verwendet – ein zukunftsorientierter Mehrwert, der nachhaltiges Wohnen mit wirtschaftlichen Vorteilen verbindet.

Im Rahmen der Modernisierung wurden zudem sämtliche Kunststofffenster durch moderne zweifach verglaste Elemente ersetzt. Gleichzeitig erfolgte die Erneuerung der Wasser- und Heizungsanschlüsse sowie der Abwasserleitungen. Die gedämmte oberste Geschossdecke trägt zusätzlich zu einer verbesserten Energieeffizienz bei. Für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgen zudem die mit hochwertigem Kalk-Lehm-Putz versehenen Innenwände. Der atmungsaktive Naturputz unterstützt auf natürliche Weise die Regulierung der Luftfeuchtigkeit und schafft eine behagliche Wohnatmosphäre.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit praktischen Ausstattungsmerkmalen. Die Garage verfügt über ein elektrisch betriebenes Tor und ist zusätzlich mit einem separat abgesicherten Starkstromanschluss ausgestattet. Damit eignet sie sich nicht nur als komfortabler Stellplatz, sondern bietet auch ideale Voraussetzungen für Hobby, Werkstatt oder das Laden eines Elektrofahrzeugs.

Ein weiterer zukunftsorientierter Aspekt ist die bereits vorbereitete Videoüberwachung. Die erforderlichen Leitungen und technischen Voraussetzungen wurden bereits geschaffen, sodass das System mit geringem Aufwand vollständig in Betrieb genommen werden kann.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch die gelungene Verbindung aus klassischer Architektur, hochwertiger Modernisierung und nachhaltiger Haustechnik. Zahlreiche Investitionen der vergangenen Jahre ermöglichen einen nahezu sofortigen Einzug ohne nennenswerten Renovierungsbedarf. Es ist ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und Energieeffizienz legen und gleichzeitig die besondere Atmosphäre einer gepflegten Bestandsimmobilie zu schätzen wissen. Eine Immobilie mit Charakter, die modernes Wohnen und langfristige Werthaltigkeit auf harmonische Weise vereint.

Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

Ausstattung und Details

Erdgeschoss (ca. 65,1 m²)

Wohnzimmer: ca. 18,0 m²

Büro: ca. 11,2 m²

Küche: ca. 13,0 m²

Badezimmer: ca. 5,5 m²

Flur: ca. 4,1 m²

Eingangsbereich: ca. 10,7 m²

Speisekammer: ca. 2,6 m²

Dachgeschoss (ca. 53,5 m²)

Kinderzimmer I: ca. 12,0 m²

Kinderzimmer II: ca. 10,1 m²

Schlafzimmer: ca. 16,9 m²

Flur: ca. 6,2 m²

Bad: ca. 8,3 m²

Gesamtwohnfläche

ca. 118,6 m²

Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Abterode, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Meißner im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis. Eingebettet in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Hohen Meißners verbindet der Ort naturnahes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft.

Die Region ist besonders bei Naturliebhabern, Wanderfreunden und Erholungssuchenden beliebt. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie das nahe gelegene Naturgebiet rund um den Hohen Meißner bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig laden Wälder, Wiesen und weitläufige Landschaften zu jeder Jahreszeit zu ausgedehnten Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung ein.

Trotz der ruhigen Lage profitieren die Bewohner von einer guten Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Städte Eschwege, Hessisch Lichtenau und Bad Sooden-Allendorf bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und medizinischer Versorgung.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch Kassel sowie weitere regionale Zentren bequem erreichbar. Damit eignet sich Abterode gleichermaßen für Familien, Berufspendler und alle, die die Ruhe des ländlichen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Angebote verbinden möchten.

Abterode vereint die Vorzüge einer naturnahen Wohnlage mit einem hohen Erholungswert und einer intakten Dorfgemeinschaft. Wer ein Zuhause in einer der schönsten Landschaften Nordhessens sucht, findet hier den idealen Ort für entspanntes und zugleich gut angebundenes Wohnen.

Objektnummer: 26037034 - 37290 Meißner / Abterode

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com