

Wartenberg / Angersbach - Angersbach

# Natur trifft Lebensqualität – Großzügiges Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26332010



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.284 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach**

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

**Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26332010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 250 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>7</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 257 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1936/1968</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	350.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.11.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach**

## **Ein erster Eindruck**

**Raum für Ideen, Platz für Generationen und ein Grundstück, das begeistert – dieses gepflegte Zweifamilienhaus vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf besondere Weise. Ursprünglich im Jahr 1936 erbaut und 1968 durch einen Anbau erweitert, bietet die Immobilie auf einem ca. 1.284 m<sup>2</sup> großen Grundstück ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.**

**Bereits beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses. Helle Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung und liebevoll gepflegte Ausstattungsdetails schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Gleichzeitig sorgen bereits durchgeführte Modernisierungen für zeitgemäßen Wohnkomfort und bieten eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen.**

**Die beiden nahezu eigenständigen Wohneinheiten eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich flexibel unterschiedlichen Lebenssituationen an – sei es für mehrere Generationen unter einem Dach, die große Familie oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.**

**Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit seinem weitläufigen Garten. Die sonnige Terrasse im Erdgeschoss lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet direkten Zugang ins Grüne. Im Obergeschoss ergänzt ein 2016 modernisierter Balkon mit Markise den Wohnkomfort und schafft einen weiteren Rückzugsort mit schönem Blick über den Garten und die naturnahe Umgebung.**

**Auch im Inneren überzeugt die Immobilie mit viel Platz und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen acht Zimmer sowie ein zusätzlich ausgebautes Dachgeschosszimmer zur Verfügung, das sich ideal als Homeoffice, Hobby- oder Gästezimmer nutzen lässt. Der großzügige Keller bietet neben dem Waschraum, praktischen Abstell- und Lagerräumen auch eine urige Kellerbar – ein gemütlicher Treffpunkt für gesellige Abende mit Familie und Freunden.**

**Das rund 1.284 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet außergewöhnlich viel Freiraum für Gartenliebhaber, Familien und alle, die das Leben im Grünen schätzen. Ob Spielbereich für Kinder, Obst- und Gemüsegarten oder eine liebevoll gestaltete Wohlfühloase – hier lassen sich zahlreiche Wohnträume verwirklichen. Das vorhandene Gartenhaus, die Garage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze runden das attraktive Gesamtangebot ab.**

**Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach**

## **Ausstattung und Details**

- Gepflegtes Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ursprungsbaujahr 1936, Erweiterung durch Anbau im Jahr 1968
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.284 m<sup>2</sup>
- Insgesamt 8 Zimmer sowie ein ausgebautes Zimmer im Dachgeschoss
- Zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigener Einbauküche & Bad
- Modernisierter Balkon (2016) im OG mit Markise
- Teilweise erneuerte Elektroinstallation
- Kunststoff- und Holzfenster mit überwiegend Zweifachverglasung
- Dreifach verglaste Fenster in den Schlafräumen und Bädern
- Zwischensparrendämmung im Dachbereich des Altbaus
- Ölzentralheizung (Baujahr 1982) mit 5.500-Liter-Tankanlage
- Glasfaseranschluss bereits im Haus vorhanden
- Garage sowie zwei Außenstellplätze
- Gartenhaus mit zusätzlichem Stauraum
- Großzügiges Kellergeschoss mit Waschraum, mehreren Kellerräumen und gemütlicher Kellerbar

**Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in begehrter Ortsrandlage von Wartenberg-Angersbach, einer beliebten Gemeinde im Vogelsbergkreis. Das ruhige Wohnumfeld ist von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen geprägt und bietet ein hohes Maß an Wohnqualität. Die unmittelbare Nähe zu Wiesen, Feldern und Wald eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und macht die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber, Familien und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen. Ein besonderes Highlight ist die nur wenige Minuten entfernte historische Burgruine Wartenberg, die als beliebtes Ausflugsziel mit herrlichem Ausblick über die umliegende Landschaft zusätzlich zur hohen Freizeit- und Wohnqualität beiträgt.

Wartenberg-Angersbach verbindet die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der guten Anbindung an die Bundesstraße B254 sowie den nahegelegenen Bahnanschluss mit Verbindungen in Richtung Fulda und Gießen.

Die Region ist durch ihre vulkanische Entstehung geprägt und gehört zum Vogelsberg – dem größten zusammenhängenden Basaltgebiet Mitteleuropas. Dieser geologische Ursprung spiegelt sich bis heute im Ortsbild wider: Zahlreiche historische Gebäude sowie auch diese Immobilie wurden traditionell mit Natursteinen aus der Umgebung, insbesondere Basalt und Sandstein, errichtet und verleihen Wartenberg-Angersbach seinen unverwechselbaren, gewachsenen Charakter.

Die Kombination aus ruhiger Ortsrandlage, naturnahem Wohnen, einer guten Infrastruktur und der reizvollen Landschaft des Vogelsbergs macht diesen Standort zu einem idealen Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich Erholung, Lebensqualität und eine hohe Wohnattraktivität in besonderer Weise.

**Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26332010 - 36367 Wartenberg / Angersbach - Angersbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Svenja Heyn**

---

**Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)**

**Tel.: +49 6633 – 91 12 845**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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