Witzenhausen

# Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial in ruhiger Lage von Werleshausen

***Objektnummer: 25037019***

**KAUFPREIS: 70.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m$^2$ • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 585 m$^2$**

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**


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

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25037019 |
| Wohnfläche | ca. 120 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1938 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 70.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) min. 2.975 Euro des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Ofenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Holz |
| Energieausweis gültig bis | 16.05.2035 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 488.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1938 |

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1938, das sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Käufer, die bereit sind, ihre kreativen Ideen zu verwirklichen und dem Objekt neuen Glanz zu verleihen. Das Haus steht auf einem kompakten Grundstück mit einem kleinen, pflegeleichten Garten, der gestalterische Möglichkeiten eröffnet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m², die ausreichend Platz für die Bedürfnisse einer Familie bietet, präsentiert sich das Haus mit einer funktionalen Raumaufteilung.
Im Erdgeschoss finden Sie ein geräumiges helles Wohnzimmer mit angrenzenden Esszimmer, ideal für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie. Die Küche ist funktional gestaltet, bedarf jedoch einer Modernisierung, um heutigen Standards gerecht zu werden. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss verfügt über mehrere Schlafräume, die individuell gestaltet werden können. Dank der vorhandenen Grundfläche lassen sich hier flexible Wohnkonzepte realisieren, sei es für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein Badezimmer ist ebenfalls vorhanden.

Wesentliche Modernisierungen stehen jedoch aus, sodass Investitionen in Aspekte wie Fenster, Heizung und elektrische Installationen eingeplant werden sollten, um die Immobilie auf den neuesten Stand zu bringen.

Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet im Keller ausreichend Platz für eine Werkstatt, sowie ein Waschküche.

Eine Scheune zur Lagerung weitere Gegenstände steht gegenüber dem Hauseingang bereit. Hier können bequem Holz und andere Verbrauchsmaterialien gelagert werden.

Zur Unterbringung des eigenen Autos steht auf dem Grundstück ein Carport zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet dennoch eine gute Anbindung an das öffentliche Leben.

Interessenten, die ein Eigenheim mit großem Potenzial suchen und bereit sind, Zeit und Ressourcen in die Renovierung zu investieren, finden hier eine lohnenswerte Gelegenheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Alles zum Standort

Werleshausen, ein malerischer Ortsteil der Stadt Witzenhausen, bietet naturnahes Wohnen in idyllischer Lage direkt im Werratal. Umgeben von sanften Hügeln, Feldern und Wäldern, genießen Sie hier eine ruhige, erholsame Umgebung mit hohem Wohn- und Freizeitwert.

Trotz der ländlichen Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung: Die nahegelegene B27 verbindet Werleshausen schnell mit Eschwege, Witzenhausen und Göttingen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in den umliegenden Städten – bequem erreichbar mit dem Auto oder der Bahn.

Werleshausen eignet sich ideal für alle, die die Ruhe des Landlebens schätzen, aber nicht auf eine solide Infrastruktur verzichten möchten. Ob Singles, Paare oder kleine Familien – hier finden Sie ein lebensfreundliches Umfeld zum Durchatmen, Ankommen und Wohlfühlen.

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 488.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**Objektnummer: 25037019 - 37214 Witzenhausen**

# 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