Weißenborn

# Liebevoll renoviertes Fachwerkhaus in Rambach

***Property ID: 23037139***

**PURCHASE PRICE:** 179.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 170,95 m$^2$ • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 909 m$^2$

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 23037139 |
| Living Space | ca. 170,95 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 8 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1653 |
| Type of parking | 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 179.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2019 |
| Condition of property | Modernised |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 0 m² |
| Equipment | Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | GAS |
| Energy certificate valid until | 29.08.2033 |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 210.50 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | G |

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# The property

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# A first impression

Liebevoll renoviert und saniert! Dies bietet Ihnen das wunderschöne Einfamilienhaus in Rambach, einem Ortsteil von Weißenborn. Die Immobilie mit Hofanlage befindet sich auf einem 909 m² großen Grundstück. Ab dem Jahr 2018 wurde die Immobilie fortlaufend saniert und restauriert. Für die Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden naturnahe Materialien verwendet. Beispielsweise wurden die Fensterbänke aus Holzbalken gefertigt, welche der Immobilie einen besonderen Charme verleihen, und die Wände wurden mit Lehmputz bearbeitet. Auf dem Fußboden sind hochwertige Vollholzdielen aus Kiefer verlegt und in Küche und Badezimmer sind Fliesen vorhanden. Ein großes Wohnzimmer sorgt für viel Gemütlichkeit in der unteren Etage. Die Anschlüsse für Kaminöfen sind bereits vorhanden und können wieder angeschlossen werden. Durch die liebevoll restaurierte Treppe werden Sie in das erste Obergeschoß geführt. Die Offenlegung der Balken sowie die offene Treppe in das Dachgeschoss verleihen einen großzügigen und weiten Eindruck. Ein neues Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie vier weiteren Zimmern stehen in dieser Ebene zur Verfügung. Die ebenfalls restaurierte Holztreppe führt in das ausgebaute Dachgeschoss. Ein wunderschönes Zimmer über der Giebelseite der Immobilie bietet einen gemütlichen Rückzugsort über zwei Ebenen. Ein weiteres großes Zimmer kann hier noch zusätzlich genutzt werden. Ein historischer Gewölbekeller auf Sandsteinbasis befindet sich als Teilunterkellerung unter dem Gebäude. Das Scheunendach sowie die Außenverkleidung mit sib. Lärchenholz wurden im Jahr 2020 erneuert. Eine Seitentür bringt Sie in die ehemaligen Stallungen, welche derzeit als Lagerräume genutzt werden. Für die Reaktivierung zur Tierhaltung sind nur wenige Handgriffe notwendig. Hinter dem Haus stehen ein kleiner Gemüsegarten sowie eine Grillstelle zur Verfügung. Für den weiteren Anbau oder Anpflanzung von Obst, Gemüse und Blumen steht vor dem Haus ein weiterer Gartenteil zur Verfügung. Zur Immobilie wird noch ein Grundstück außerhalb des Ortes mit 1626 m² Fläche und Bachlauf angeboten. Hier können ebenfalls für die Selbstversorgung Obst und Gemüse angebaut werden. Die Immobilie ist ideal für Menschen, die die Verarbeitung von natürlichen Materialien zu schätzen wissen und der Idee der Selbstversorgung positiv gegenüberstehen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu können.

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# Details of amenities

Erdgeschoss: 65,60 m²
~ Küche ca. 6,40 m²
~ Esszimmer ca. 12,38 m²
~ Speisekammer ca. 4,37 m²
~ Badezimmer ca. 6,65 m²
~ Wohnzimmer ca. 28,00 m²
~ Eingangsbereich ca. 7,80 m²
1. Obergeschoss: 74,19 m²
~ Badezimmer ca. 6,84 m²
~ Schlafzimmer ca. 14,60 m²
~ Kinderzimmer ca. 10,14 m²
~ Arbeitszimmer ca. 19,06 m²
~ Arbeitszimmer(2) ca. 6,40 m²
~ Flur / offenes Treppenhaus ca. 17,15 m²
Ausgebautes Dachgeschoss: 31,16 m²
~ Gästezimmer ca. 14,80 m²
~ Duchgangszimmer (Nutzfläche) ca. 6,29 m²
~ Gästezimmer ca. 11,97 m²
~ Flur ca. 4,39 m²
~ Scheune ca. 160 m²
~ Glasfaseranschluss vorhanden

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# All about the location

Das Objekt ist sehr idyllisch und zentral in dem kleinen Dorf Rambach (210 Einwohner) gelegen. Rambach ist mit Weißenborn ein Ortsteil der gleichnamigen Gemeinde Weißenborn. Weißenborn liegt im nordhessischen Bergland und in Luftlinie ca. 8 km südöstlich von Eschwege entfernt. Im Osten liegt unmittelbar die thüringische Landesgrenze mit dem Heldrastein. Dieser ist Teil des Geo-Naturpark Frau-Holle-Land. Rund um Weißenborn verläuft der Premiumwanderweg P15 (14 km Wanderstrecke). Weißenborn 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.

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 210.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1653. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**Property ID: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30  Eschwege
E-Mail: eschwege@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com