

Sontra / Krauthausen

Spacious country house for nature lovers with panoramic views and space for livestock.

Property ID: 24037049



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 321,67 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.990 m²

Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

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

Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

At a glance

Property ID	24037049	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 321,67 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	10		
Bedrooms	7		
Bathrooms	4	Modernisation / Refurbishment	2021
Year of construction	1935	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Garage, 1 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	10.10.2034
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	197.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



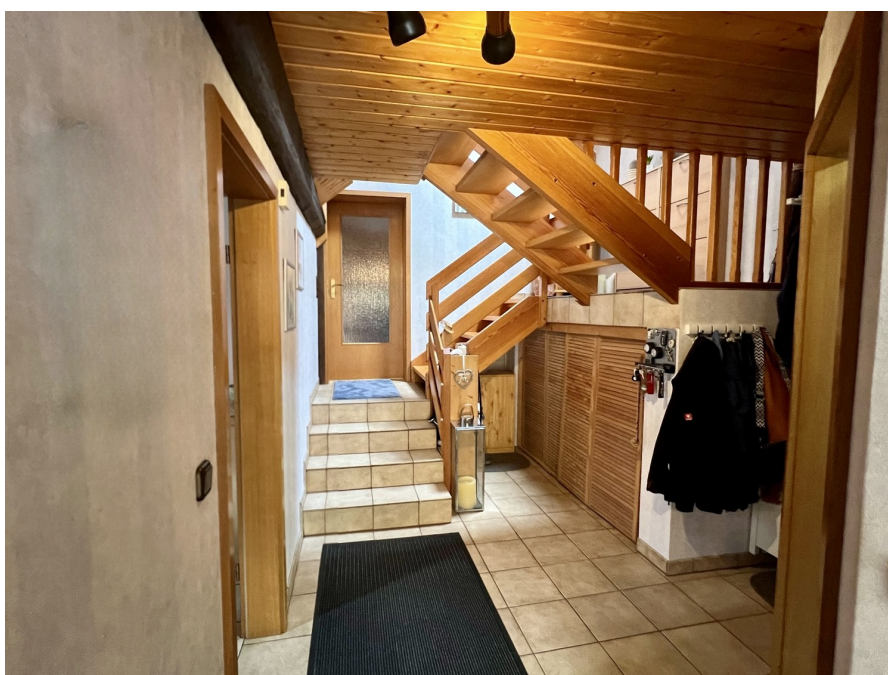
Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

The property



Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

A first impression

Zum Verkauf steht dieses großzügige Landhaus, erbaut im Jahr 1935, das sich auf einem nahezu 2000 Quadratmeter großen Grundstück befindet. Die Immobilie bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Familien sowie Tierhalter geeignet.

Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt rund 322 m², verteilt auf zwei abgeschlossene Wohnbereiche. Der vordere Teil des Hauses misst circa 172 m² und umfasst insgesamt fünf Zimmer. Der hintere Teil bietet etwa 150 m² mit ebenfalls fünf Zimmern, außerdem eine ca. 58 m² große Terrasse. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, z.B. als Mehrgenerationenhaus oder als Vermietungsobjekt.

In den letzten Jahren wurden erhebliche Modernisierungen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu gewährleisten. Zwei der insgesamt vier Bäder wurden vor circa drei Jahren erneuert und präsentieren sich in einem modernen Zustand. Die Immobilie ist zudem mit einer neuen Pelletheizung, kombiniert mit einer Scheitholzheizung, ausgestattet. Diese wurde im Jahr 2021 installiert. Die energieeffiziente Heizung sorgt für eine nachhaltige und kostengünstige Wärmeversorgung des gesamten Hauses. Des Weiteren ist das Haus mit einer Glasfaser-Internetverbindung ausgestattet, was den Zugang zu schnellem Internet ermöglicht. Somit ist die Immobilie auch für Berufstätige, die auf Home-Office angewiesen sind, optimal geeignet.

Auf dem Grundstück befindet sich eine sehr große Scheune, die diverse Unterstellmöglichkeiten bietet – ideal für Fahrzeuge, landwirtschaftliche Geräte oder sonstige Aufbewahrung. Ergänzend dazu verfügt die Immobilie über zwei Stallungen, die sich bestens für die Viehhaltung eignen. Dies eröffnet Käufern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im landwirtschaftlichen Bereich oder auch Freizeitsportarten wie Reiten. Außerdem sind auf dem Hof mehrere Stellplätze vorhanden, darüber hinaus gibt es eine Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet und zusätzlichen Stauraum ermöglicht.

Der großzügige Garten bietet eine hervorragende Aussicht auf die umliegende Landschaft und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Bei Interesse ist außerdem eine Pacht von Ackerland und Wiese möglich.

Die ruhige Lage des Landhauses trägt zusätzlich zur Attraktivität der Immobilie bei. Sie bietet eine angenehme Wohnumgebung abseits des städtischen Trubels, ohne jedoch auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Diese Immobilie bietet nicht nur viel Platz und eine durchdachte Ausstattung, sondern auch

eine Vielzahl an Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung sowie zur Nutzung für Hobby und Beruf. Der gepflegte Zustand des Hauses in Kombination mit modernen Sanierungen und Instandhaltungen sorgt dafür, dass der neue Eigentümer ohne großen Aufwand direkt einziehen und das Leben auf dem Land genießen kann.

Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

Details of amenities

Vorderer Hausteil

Erdgeschoss:

Wohnzimmer ca. 21,50 m²

Küche ca. 25,80 m²

Speisekammer ca. 4,40 m²

Schlafzimmer ca. 29,53 m²

Flur ca. 9,00 m²

Badezimmer ca. 7,20 m²

kleines Gäste-WC

Insgesamt ca. 97,43 m²

Obergeschoss:

Zimmer ca. 27,20 m²

Schlafzimmer ca. 16,00 m²

Ankleidezimmer ca. 14,70 m²

Badezimmer ca. 7,90 m²

Flur ca. 8,30 m²

Insgesamt ca. 74,10 m²

Hinterer Hausteil

Terrasse ca. 57,57 m²

Obergeschoss:

Wohnzimmer ca. 24,38 m²

Küche ca. 19,20 m²

Gäste WC ca. 4,36 m²

Flur ca. 13,44 m²

Insgesamt ca. 61,38 m²

Dachgeschoss:

Schlafzimmer ca. 17,01 m²

Schlafzimmer ca. 22,95 m²

Gästezimmer ca. 13,69 m²

Büro ca. 11,48 m²

Badezimmer ca. 6,74 m²

Flur ca. 9,25 m²

Flur ca. 7,67 m²

Insgesamt ca. 88,79 m²

Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

All about the location

Sontra, genauer gesagt der Ortsteil Krauthausen, liegt im Herzen der nordhessischen Mittelgebirgslandschaft im Ulfetal und gehört zum Werra-Meißner-Kreis. Eingebettet in sanfte Hügel, dichte Wälder und malerische Felder, bietet dieser Ort eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die Region ist geprägt von ihrer naturnahen Umgebung, die sowohl Erholungssuchende als auch Naturfreunde anzieht.

Krauthausen selbst zeichnet sich durch eine ruhige, dörfliche Atmosphäre aus, in der das Gemeinschaftsleben großgeschrieben wird. Besonders Familien und Naturbegeisterte schätzen die Lebensqualität in diesem Ortsteil. Wander- und Radwege laden dazu ein, die umliegende Natur zu erkunden, und die Nähe zum Naturpark Meißner-Kaufunger Wald eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Dank der zentralen Lage in Deutschland und der Nähe zu den Autobahnen A4 und A7 ist Krauthausen zudem verkehrsgünstig gelegen. Dies macht den Ort zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die in größeren Städten arbeiten, aber die Vorzüge eines ruhigen Lebens im Grünen schätzen.

Krauthausen in Sontra ist somit ein idealer Wohnort für alle, die ein Leben inmitten der Natur suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer modernen Stadt verzichten zu müssen.

Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 197.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

E-Mail: eschwege@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com