

Wanfried / Heldra

Charmantes Zuhause mit Raum für eigene Ideen

Número de propiedad: 25037029



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 119.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 950 m²

Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

De un vistazo

Número de propiedad	25037029	Precio de compra	119.000 EUR
Superficie habitable	ca. 120 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1920	Espacio utilizable	ca. 60 m ²
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 EUR (Venta)	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

La propiedad



Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

La propiedad



Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

La propiedad



Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

La propiedad



Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

La propiedad



Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

La propiedad



Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 950 Quadratmetern in ruhiger Lage gelegen ist. Diese Immobilie vereint klassischen Charakter mit bereits durchgeführten Modernisierungen und bietet gleichzeitig vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Weiterentwicklung.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m² sowie eine Gesamtfläche von ca. 180 m² inklusive Nutzflächen. Die Raumaufteilung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ausreichend Platz für Paare oder Familien, die Wert auf ein gemütliches und zugleich funktionales Zuhause legen. Die vorhandenen Räume lassen sich flexibel gestalten und an persönliche Bedürfnisse anpassen.

Im Inneren der Immobilie stehen zwei Badezimmer zur Verfügung – eines ausgestattet mit einer Dusche, das andere mit einer Badewanne. Diese Aufteilung sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die meisten Fenster wurden im Jahr 2020 erneuert und tragen zu einer verbesserten Energieeffizienz sowie einem angenehmen Wohnklima bei. Auch im Bereich der technischen Ausstattung wurden bereits wichtige Maßnahmen umgesetzt: Die Elektrik wurde modernisiert, inklusive neuem Anschluss, Zähler und Sicherungskasten.

Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2024 erneuerte Gasheizung, bei der der Heizkessel komplett ausgetauscht wurde. Dadurch ist eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung gesichert, während das bestehende Leitungssystem bestehen bleibt – ein moderner Standard mit minimalem Anpassungsaufwand für den zukünftigen Eigentümer.

Die integrierte, ca. 35 m² große Pizzeria, die an eine überdachte Terrasse angeschlossen ist, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie kann als zusätzliche Einnahmequelle weitergeführt werden, als Party- oder Veranstaltungsbereich genutzt oder als gemütlicher Außenbereich umgestaltet werden. Auf Wunsch kann das Inventar gegen Aufpreis übernommen werden.

Alternativ lässt sich der Bereich vollständig ausräumen und individuell gestalten.

Darüber hinaus bietet das Haus mit seinen zwei separaten Eingängen die Möglichkeit, die Immobilie in zwei eigenständige Wohneinheiten zu unterteilen. Dies eröffnet Potenzial für eine weitere Einnahmequelle oder die Nutzung durch zwei Familiengenerationen.

Das Grundstück selbst bietet ausreichend Platz für die Gestaltung eines Gartens, einer Terrasse oder weiterer Außenbereiche. Ob zur Erholung, für Freizeitaktivitäten oder zur

Selbstversorgung – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die ruhige Lage der Immobilie sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in erreichbarer Nähe vorhanden und runden das Gesamtbild ab.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Käufer, die ein bereits teilweise modernisiertes Objekt mit zusätzlichem Potenzial suchen – sei es zur Eigennutzung, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur Schaffung einer zusätzlichen Einnahmequelle.

Wenn dieses vielseitige Objekt Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns darauf, Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben.

Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Todo sobre la ubicación

Heldra ist ein idyllisches Dorf im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis und gehört zur Stadt Wanfried. Umgeben von sanften Hügeln und weitläufigen Feldern, bietet der Ort eine besondere Lebensqualität für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Ob Spaziergänge durch die malerische Landschaft, Radtouren entlang ruhiger Wege oder Erholung an der nahen Werra – hier lässt sich Natur in ihrer ganzen Vielfalt genießen.

Der historische Ortskern von Heldra besticht durch seine traditionellen Häuser und den dörflichen Charme, der eine einladende Atmosphäre schafft. Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen – ländlich, authentisch und mit viel Herz.

Número de propiedad: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

E-Mail: eschwege@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com