

## Sontra / Krauthausen

????????? ??????????: 24037049



????? ??????: **270.000 EUR** • ??????????: **ca. 321,67 m<sup>2</sup>** • ??????: **10** • ?????? ????: **1.990 m<sup>2</sup>**

?????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ???? ??? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ????????????????

????????? ??????????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	24037049
???????????	ca. 321,67 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	10
?????????? ???	7
???????????	
???????????	4
???? ??????????????	1935
????? ??????????????	2 x ??????, 1 EUR (???????)

????? ????????	270.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
???????????	???????
???????????	???????????
???????	?????????, WC ???????????, ????, ???????????????, ???????????

????????? ??????????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	???????????
???? ????????????	???????????
???????????????	10.10.2034
???????????????????	
????????? ???	
???? ????????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????????? ????????	197.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
???? ????????????????	1935
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



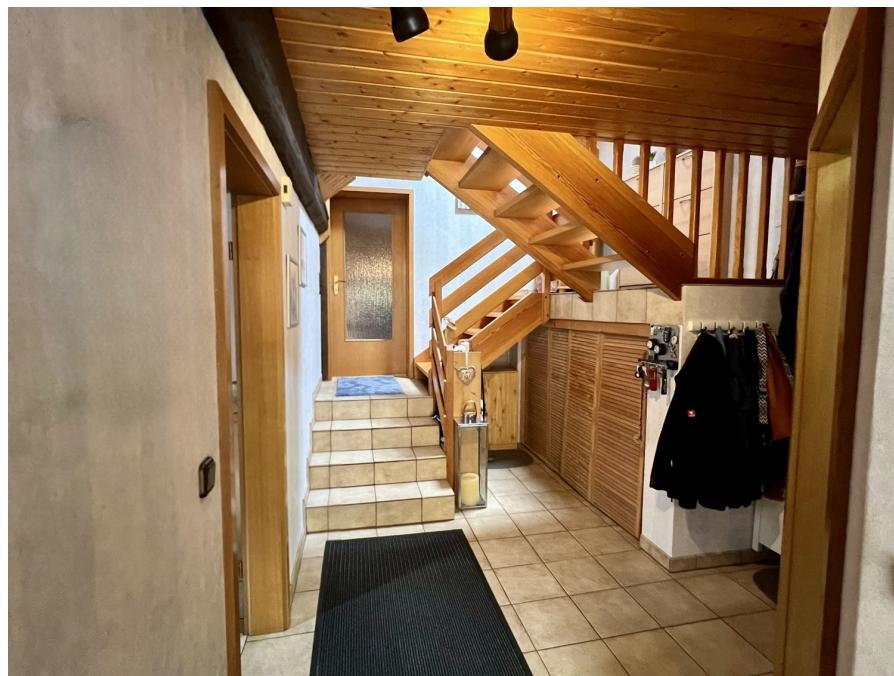
???????? ?????????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



???????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



???????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



????????? ??????????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



???????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



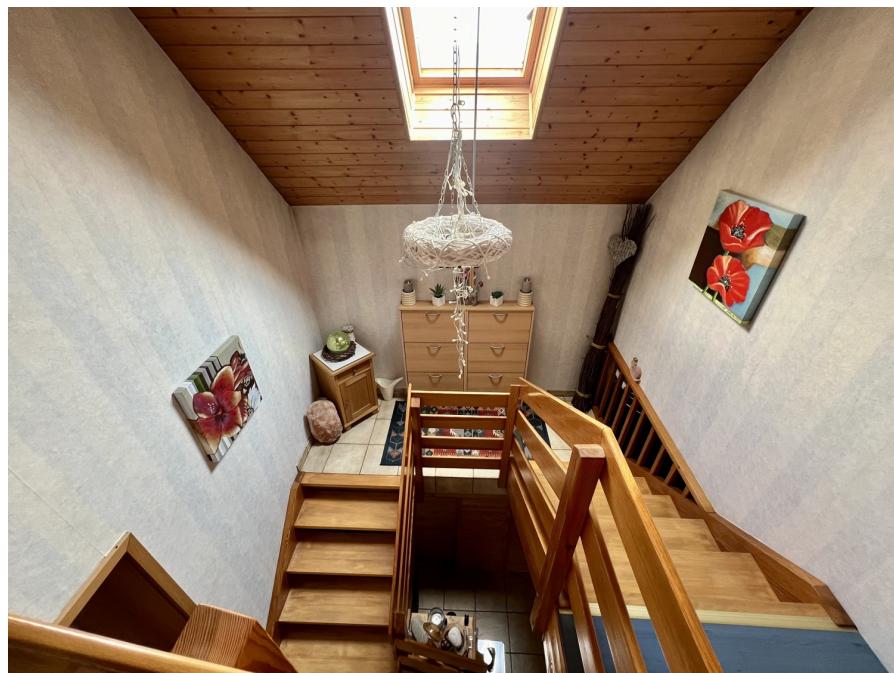
???????? ?????????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



???????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



???????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



???????? ?????????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



???????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



???????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



???????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



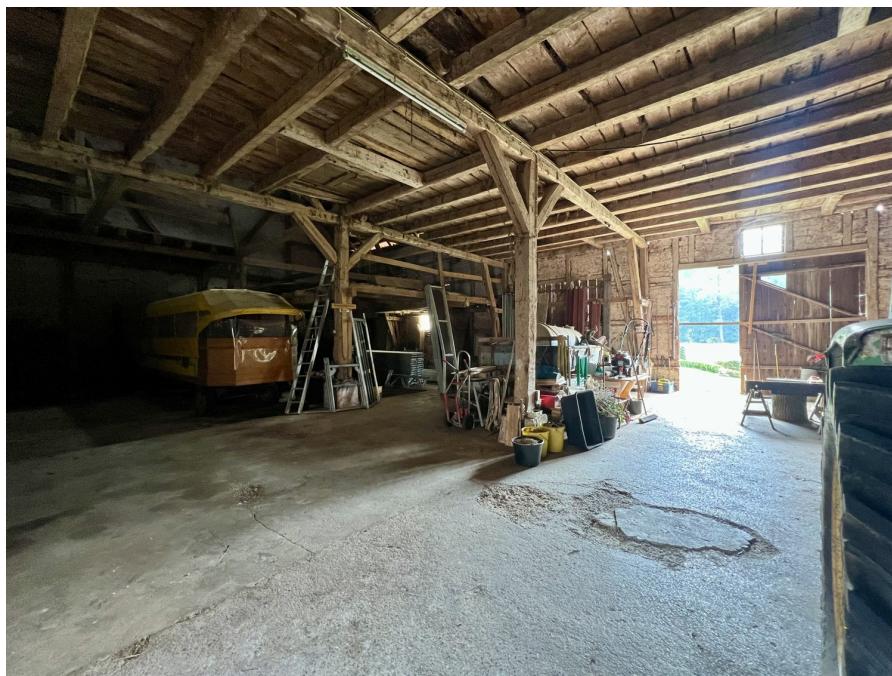
???????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



???????? ?????????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?? ???????



????????? ??????????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

## ??? ????? ????????

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 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei abgeschlossene Wohnbereiche. Der vordere Teil des Hauses misst circa 172 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt fünf Zimmer. Der hintere Teil bietet etwa 150 m<sup>2</sup> mit ebenfalls fünf Zimmern, außerdem eine ca. 58 m<sup>2</sup> 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.

???????? ?????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

## ????????????? ??? ??????

Vorderer Hausteil

Erdgeschoss:

Wohnzimmer ca. 21,50 m<sup>2</sup>

Küche ca. 25,80 m<sup>2</sup>

Speisekammer ca. 4,40 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 29,53 m<sup>2</sup>

Flur ca. 9,00 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 7,20 m<sup>2</sup>

kleines Gäste-WC

Insgesamt ca. 97,43 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Zimmer ca. 27,20 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 16,00 m<sup>2</sup>

Ankleidezimmer ca. 14,70 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 7,90 m<sup>2</sup>

Flur ca. 8,30 m<sup>2</sup>

Insgesamt ca. 74,10 m<sup>2</sup>

Hinterer Hausteil

Terrasse ca. 57,57 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Wohnzimmer ca. 24,38 m<sup>2</sup>

Küche ca. 19,20 m<sup>2</sup>

Gäste WC ca. 4,36 m<sup>2</sup>

Flur ca. 13,44 m<sup>2</sup>

Insgesamt ca. 61,38 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Schlafzimmer ca. 17,01 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 22,95 m<sup>2</sup>

Gästezimmer ca. 13,69 m<sup>2</sup>

Büro ca. 11,48 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 6,74 m<sup>2</sup>

Flur ca. 9,25 m<sup>2</sup>

Flur ca. 7,67 m<sup>2</sup>

Insgesamt ca. 88,79 m<sup>2</sup>

????????? ??????????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

??? ??? ??? ??????????

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.

????????? ??????????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 197.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

????????? ??????????: 24037049 - 36205 Sontra / Krauthausen

????????????? ??????????????

???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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