

Wanfried / Heldra

# Charmantes Zuhause mit Raum für eigene Ideen

Αριθμός ακινήτου: 25037029



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 119.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 120 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 950 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra**

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

Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

?? ??? ??????

?????? ????????	25037029	???? ??????	119.000 EUR
??????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	5	?????????????	<b>Käuferprovision</b> beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ??????????	3	???? ??????????????	2024
??????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1920	?????????????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ?????????????, 1 EUR (?????????)	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ?????????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

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

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

Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra**

**???** **?????** **?????????**

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 m<sup>2</sup> sowie eine Gesamtfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra**

**?????????? ???? ????????????**

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

**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)**