

Bad Sooden-Allendorf

Sokoldalú családi ház egy keresett helyen Bad Sooden-Allendorfban

VP azonosító: 24037068

RESERVIERT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 730 m²

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Áttekintés

VP azonosító	24037068	Vételár	239.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 200 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1960	Modernizálás / felújítás	2024
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 150 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	219.20 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.05.2035	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az elso benyomás

Mehr als ein top saniertes Wohnhaus – Privatleben und Renditemöglichkeit unter einem Dach.

Dies alles bietet Ihnen das Zweifamilienhaus mit angrenzendem ebenerdigen Anbau auf einer ca. 730 m² Grundstücksfläche. Das im Jahr 1960 erbaute Haus wurde ab 2017 (kern)-saniert. Unter anderem wurden die Fenster ausgetauscht, Wasser- und Stromleitungen komplett getauscht, die Badezimmer erneuert. Zwei neue Küchen mit E-Geräten auf beiden Etagen wurden ebenfalls eingebaut. Die Heizung wurde im Jahr 2024 im Rahmen der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen erneuert. Die Investitionen beliefen sich auf über 80.000 Euro. Nicht nur die Investitionen wurden schon getätigt, auch die Arbeit wurde den zukünftigen Eigentümern abgenommen. Hier sparen Sie nicht nur Geld, sondern auch wertvolle Zeit.

Diese praktisch aufgeteilte Immobilie besticht durch ihre gute und zeitlich neutrale Ausstattungsqualität, die sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit gewährleistet.

Besonders hervorzuheben ist der seitliche, vollunterkellerte Anbau mit einer Fläche von ca. 70 m². Dieser Bereich eignet sich hervorragend als ebenerdige Wohnung. Eine Erweiterung der Erdgeschosswohnung um die Anbaufläche ist ebenfalls mit wenigen Handgriffen möglich. Eine praktische Verbindungstür ist bereits vorhanden. Der Anbau verfügt über sämtliche notwendigen Anschlüsse, z.B. für Küche oder Badezimmer; WCs sind bereits vorhanden.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, von denen vier als Schlafzimmer genutzt werden können. Diese bieten genügend Raum für die gesamte Familie verteilt auf zwei Etagen. Für den notwendigen Komfort sorgt eine Gegensprech- und Türöffnungsanlage für beide Wohnungen. Zwei helle und moderne Badezimmer mit ebener Dusche, Waschtisch und WC und Fussbodenheizung (EG) sorgen für das entsprechende Wohlfühlgefühl. Im Dachgeschoss sind Badezimmer und WC getrennt voneinander. Alle Fenster sind

mit Rollläden, teilweise elektrisch, ausgestattet. Die Wohnungen können einzeln genutzt werden, aber auch eine Nutzung der kompletten Immobilie ist denkbar. Die Dachgeschosswohnung bietet zusätzlich zur Küche mit E-Geräten einen großzügigen Balkon. Hier können Sie über den Dächern von Bad Sooden-Allendorf die Sonne genießen und entspannen.

Der Keller des Hauses ist ein weiterer Pluspunkt. Neben einem zusätzlichen WC befindet sich hier ein Barraum, der ideale Gelegenheiten für gemütliche Abende mit Freunden oder der Familie bietet. Für jede Wohneinheit ist ein separater Waschmaschinenanschluss vorhanden. Durch den Keller führt die Tür direkt auf die Terrasse hinter dem Haus.

Kinder und Haustiere willkommen! Der vollständig eingezäunte Garten des Hauses bietet Raum zur Erholung und könnte bei Bedarf nach eigenen Vorstellungen umgestaltet werden. Das Aufstellen von Garten- und Spielgeräten bietet sich aufgrund der ebenen Lage bestens an. Vom Garten aus besteht ein direkter Zugang zur Garage und zum Wohnhaus. Dies bietet Ihnen die Sicherheit für Kinder und Tiere, da kein direkter Zugang zur Straße möglich ist. Diese Kombination aus Wohnkomfort und praktischen Details macht das Haus zu einer attraktiven Adresse für eine Familie, welche auf eine zusätzliche Mieteinnahmen nicht verzichten möchten. Derzeit ist die Dachgeschosswohnung vermietet.

Die Modernisierungen aus den vergangenen Jahren, sowie die komplette Ausstattung inklusive eines nutzerfreundlichen Keller- und Garagenbereichs runden das Angebot ab.

Hier vereinen sich Wohnqualität und gefragte Wohnlage in einem Anwesen. Nutzen Sie die Chance sich diese top sanierte Immobilie mit allen praktischen Vorzügen anzuschauen.

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Részletes felszereltség

Erdgeschoss:

- ~ Wohnzimmer ca. 20,44 m²
- ~ Schlafzimmer ca. 9,41 m²
- ~ Kinderzimmer ca. 8,55 m²
- ~ Küche ca. 13,23 m²
- ~ Badezimmer ca. 5,22 m²
- ~ Flur ca. 6,63 m²

Eingangsbereich ca. 8,16 m²

Dachgeschoss:

- ~ Wohnzimmer ca. 15,47 m²
- ~ Schlafzimmer ca. 9,41 m²
- ~ Küche ca. 10,08 m²
- ~ Badezimmer ca. 3,44 m²
- ~ WC ca. 3 m²
- ~ Flur ca. 6,39 m²

Anbau:

- ~ ebenerdiger Zugang ca. 70 m²
- Vollunterkellert Wohnhaus und Anbau

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Minden a helyszínról

Bad Sooden-Allendorf liegt im Herzen Deutschlands, eingebettet in die sanften Hügel des Werratal. Die Stadt wird von der Werra durchflossen, was ihr nicht nur landschaftliche Reize, sondern auch geschichtliche Bedeutung verleiht. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze von Hessen und Thüringen, was ihre Bedeutung als kultureller Knotenpunkt unterstreicht. Die gute Verkehrsanbindung, unter anderem durch die Bundesstraße B27 und die Bahnstrecke Göttingen-Bebra, macht die Stadt leicht erreichbar.

Bad Sooden-Allendorf bietet eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten. Der historische Stadtkern mit seinen gut erhaltenen Fachwerkhäusern lädt zu einem Spaziergang durch die Jahrhunderte ein. Die Werrataltherme mit ihren Innen- und Außenbecken sowie dem Solebad ist ein Highlight für Erholungssuchende. Wander- und Radwege in der umliegenden Natur, wie der P4-Premiumwanderweg, bieten naturnahe Erlebnisse. Das Grenzmuseum Schiffersgrund erinnert an die deutsche Teilung und zieht historisch Interessierte an. Regelmäßige Veranstaltungen, wie das Brunnenfest und der Weihnachtsmarkt, sorgen für kulturelle Höhepunkte im Jahresverlauf.

Bad Sooden-Allendorf vereint historische Tradition mit modernem Lebensstil und bietet eine hohe Lebensqualität sowohl für Einwohner als auch Besucher. Die Kombination aus heilenden Solequellen, einer malerischen Landschaft und einem reichhaltigen kulturellen Angebot macht die Stadt zu einem attraktiven Ziel in Nordhessen. Mit ihrer günstigen Lage, der gut ausgebauten Infrastruktur und der Fülle an Freizeitmöglichkeiten steht Bad Sooden-Allendorf exemplarisch für eine erfolgreiche Symbiose aus Geschichte und Moderne.

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 219.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

E-Mail: eschwege@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com