Weißenborn

# Liebevoll renoviertes Fachwerkhaus in Rambach

***CODICE OGGETTO: 23037139***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 179.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 170,95 $m^2$ • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 909 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 23037139 |
| Superficie netta | ca. 170,95 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 8 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1653 |
| Garage/Posto auto | 3 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 179.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019 |
| Stato dell'immobile | Ammodernato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 0 m² |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# Dati energetici

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento | GAS | Consumo energetico | 210.50 kWh/m²a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.08.2033 | Classe di efficienza energetica | G |

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# Una prima impressione

Liebevoll renoviert und saniert! Dies bietet Ihnen das wunderschöne Einfamilienhaus in Rambach, einem Ortsteil von Weißenborn. Die Immobilie mit Hofanlage befindet sich auf einem 909 m² großen Grundstück. Ab dem Jahr 2018 wurde die Immobilie fortlaufend saniert und restauriert. Für die Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden naturnahe Materialien verwendet. Beispielsweise wurden die Fensterbänke aus Holzbalken gefertigt, welche der Immobilie einen besonderen Charme verleihen, und die Wände wurden mit Lehmputz bearbeitet. Auf dem Fußboden sind hochwertige Vollholzdielen aus Kiefer verlegt und in Küche und Badezimmer sind Fliesen vorhanden. Ein großes Wohnzimmer sorgt für viel Gemütlichkeit in der unteren Etage. Die Anschlüsse für Kaminöfen sind bereits vorhanden und können wieder angeschlossen werden. Durch die liebevoll restaurierte Treppe werden Sie in das erste Obergeschoß geführt. Die Offenlegung der Balken sowie die offene Treppe in das Dachgeschoss verleihen einen großzügigen und weiten Eindruck. Ein neues Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie vier weiteren Zimmern stehen in dieser Ebene zur Verfügung. Die ebenfalls restaurierte Holztreppe führt in das ausgebaute Dachgeschoss. Ein wunderschönes Zimmer über der Giebelseite der Immobilie bietet einen gemütlichen Rückzugsort über zwei Ebenen. Ein weiteres großes Zimmer kann hier noch zusätzlich genutzt werden. Ein historischer Gewölbekeller auf Sandsteinbasis befindet sich als Teilunterkellerung unter dem Gebäude. Das Scheunendach sowie die Außenverkleidung mit sib. Lärchenholz wurden im Jahr 2020 erneuert. Eine Seitentür bringt Sie in die ehemaligen Stallungen, welche derzeit als Lagerräume genutzt werden. Für die Reaktivierung zur Tierhaltung sind nur wenige Handgriffe notwendig. Hinter dem Haus stehen ein kleiner Gemüsegarten sowie eine Grillstelle zur Verfügung. Für den weiteren Anbau oder Anpflanzung von Obst, Gemüse und Blumen steht vor dem Haus ein weiterer Gartenteil zur Verfügung. Zur Immobilie wird noch ein Grundstück außerhalb des Ortes mit 1626 m² Fläche und Bachlauf angeboten. Hier können ebenfalls für die Selbstversorgung Obst und Gemüse angebaut werden. Die Immobilie ist ideal für Menschen, die die Verarbeitung von natürlichen Materialien zu schätzen wissen und der Idee der Selbstversorgung positiv gegenüberstehen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu können.

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# Dettagli dei servizi

Erdgeschoss: 65,60 m²
~ Küche ca. 6,40 m²
~ Esszimmer ca. 12,38 m²
~ Speisekammer ca. 4,37 m²
~ Badezimmer ca. 6,65 m²
~ Wohnzimmer ca. 28,00 m²
~ Eingangsbereich ca. 7,80 m²
1. Obergeschoss: 74,19 m²
~ Badezimmer ca. 6,84 m²
~ Schlafzimmer ca. 14,60 m²
~ Kinderzimmer ca. 10,14 m²
~ Arbeitszimmer ca. 19,06 m²
~ Arbeitszimmer(2) ca. 6,40 m²
~ Flur / offenes Treppenhaus ca. 17,15 m²
Ausgebautes Dachgeschoss: 31,16 m²
~ Gästezimmer ca. 14,80 m²
~ Duchgangszimmer (Nutzfläche) ca. 6,29 m²
~ Gästezimmer ca. 11,97 m²
~ Flur ca. 4,39 m²
~ Scheune ca. 160 m²
~ Glasfaseranschluss vorhanden

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# Tutto sulla posizione

Das Objekt ist sehr idyllisch und zentral in dem kleinen Dorf Rambach (210 Einwohner) gelegen. Rambach ist mit Weißenborn ein Ortsteil der gleichnamigen Gemeinde Weißenborn. Weißenborn liegt im nordhessischen Bergland und in Luftlinie ca. 8 km südöstlich von Eschwege entfernt. Im Osten liegt unmittelbar die thüringische Landesgrenze mit dem Heldrastein. Dieser ist Teil des Geo-Naturpark Frau-Holle-Land. Rund um Weißenborn verläuft der Premiumwanderweg P15 (14 km Wanderstrecke). Weißenborn grenzt im Osten und Nordosten an die Stadt Treffurt (Wartburgkreis) und im Süden an die Gemeinde Ringgau, im Westen an die Gemeinde Wehretal, sowie im Nordwesten an die Kreisstadt Eschwege.

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 210.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1653. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**CODICE OGGETTO: 23037139 - 37299 Weißenborn**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30  Eschwege
E-Mail: eschwege@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com