

**Witzenhausen**

# Großzügiges Familienleben im denkmalgeschützten Zuhause in der Kernstadt von Witzenhausen

**Codice oggetto: 25037043**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 223 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen**

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

**Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25037043	Prezzo d'acquisto	175.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1575		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

**Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen**

## Dati energetici

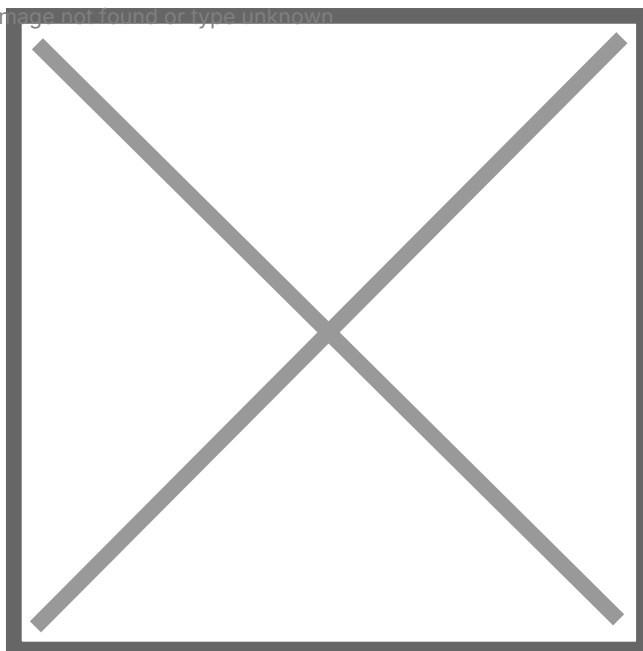
Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



Image not found or type unknown



Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen**

## Una prima impressione

Geschichte erleben: Großzügiges Familienleben im denkmalgeschützten Zuhause

Dieses einzigartige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1575 überzeugt durch seinen historischen Charme und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>. Auf einem Grundstück von ca. 223 m<sup>2</sup> in zentraler Lage gelegen, verbindet dieses denkmalgeschützte Objekt besonderen Charakter mit authentischem Flair und dem Potenzial zur individuellen Gestaltung. Mit insgesamt acht Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für alle, die Wert auf ausreichend Platz legen. Die Aufteilung ermöglicht flexible Nutzungskonzepte, egal ob zusätzlicher Wohnraum, Homeoffice oder Gästezimmer benötigt werden.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Arbeitszimmer, eine komplett eingerichtete Küche sowie ein Wohnzimmer, das viel Raum für gemeinsames Leben bietet. Ein Badezimmer und ein Flur vervollständigen das Raumangebot auf dieser Ebene. Das Herzstück bildet die überdachte Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Hier haben Sie direkten Zugang zum Garten, der bequem über eine Zufahrt mit elektrischem Tor erreichbar ist – ideal für den ungehinderten Zugang und zusätzliche Sicherheit.

Das 1. Obergeschoss hält weitere Möglichkeiten bereit: Hier befinden sich ein Ankleidezimmer, zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Abstellraum. Diese Aufteilung bietet optimale Bedingungen, um die unterschiedlichen Bedürfnisse aller Bewohner zu erfüllen. Auf dieser Etage ist die Deckenhöhe max. 1,90 m. Dies bitten wir unbedingt zu berücksichtigen.

Das Dachgeschoss bietet weiteres Wohnpotenzial. Hier stehen weitere Schlaf- und Wohnzimmer zur Verfügung. Der Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet zusätzlichen Freiraum mit Blick in den Gartenbereich

Hervorzuheben sind die teilweise niedrigen Decken, die dem Gebäude einen

besonderen Charakter verleihen und die historische Bauweise unterstreichen. Der Zustand der Immobilie ist als renovierungsbedürftig einzustufen, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Vorstellungen bei der Sanierung und Modernisierung einzubringen. Teilweise wurden bereits neue Stromleitungen verlegt und Bäder modernisiert. Dies eröffnet zahlreiche Perspektiven, ein historisches Gebäude nach individuellem Geschmack zu gestalten und zugleich von der wertigen Bausubstanz zu profitieren.

Für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt eine installierte Ölzentralheizung, die das Haus auch in den kälteren Monaten komfortabel beheizt. Die Qualität der Ausstattung ist als normal zu beschreiben und bietet somit eine solide Grundlage für Anpassungen oder Modernisierungen.

Das denkmalgeschützte Haus ist teilunterkellert

Insgesamt bietet diese Immobilie eine besondere Verbindung aus historischem Flair, praktischen Nutzungsmöglichkeiten und zentraler Lage.

**Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen**

## Dettagli dei servizi

Erdgeschoss: 59,48 m<sup>2</sup>

~ Arbeitszimmer ca. 7,56 m<sup>2</sup>

~ Küche ca. 17,21 m<sup>2</sup>

~ Wohnzimmer ca. 17,21 m<sup>2</sup>

~ Badezimmer ca. 2,11 m<sup>2</sup>

~ Abstellraum / Durchgang Garten ca. 5,32 m<sup>2</sup>

~ Flur ca. 10,07 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss: 73,87 m<sup>2</sup>

~ Badezimmer mit Ankleidezimmer ca. 19,62 m<sup>2</sup>

~ Schlafzimmer ca. 15,81 m<sup>2</sup>

~ Flur ca. 5,17 m<sup>2</sup>

~ Kinderzimmer ca. 16,45 m<sup>2</sup>

~ Kinderzimmer 2 ca. 10,10 m<sup>2</sup>

~ Abstellraum ca. 6,72 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: 62,61 m<sup>2</sup>

~ Schlafzimmer ca. 12,45 m<sup>2</sup> inkl. Dachschräge

~ Flur ca. 8,22 m<sup>2</sup>

~ Kinderzimmer ca. 12,89 m<sup>2</sup>

~ Wohnzimmer ca. 27,95 m<sup>2</sup>

~ Balkon ca. 4,40 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen**

## Tutto sulla posizione

Witzenhausen - Universitätsstadt im Werratal

Witzenhausen liegt im romantischen Werratal und ist Mittelpunkt eines der größten und ältesten Kirschenanbaugebiete Deutschlands. Die attraktive Altstadt mit ihrem wertvollen Fachwerkbestand zeugt von mittelalterlicher Kultur und Baukunst. In Witzenhausen ist es gelungen, Altes zu bewahren und sich Neuem zu öffnen. So ist die kleinste Universitätsstadt in Deutschland Standort der Universität Kassel mit dem Fachbereich Ökologische Agrarwissenschaften, dem ersten seiner Art in Europa.

Das Symbol der Stadt, die Kirsche, bestimmt seit mehr als anderthalb Jahrhunderten den Jahresablauf. Die Kirschblüte ist sicher auch für die Besucher der Witzenhäuser Woche ein besonderes Erlebnis, vor allem bei den Wanderungen auf den speziell ausgewiesenen Kirschblütenwegen. Zur Kirschenernte findet am zweiten Juliwochenende das große Kirschen- und Altstadtfest statt. Zur Kesperkirmes (mundartlich kesper = Kirsche) strömen viele Besucher in die Stadt um neben den Festlichkeiten die neugekrönte Kirschenkönigin zu begrüßen oder an den Meisterschaften im "Kirschkern-Wettpucken" teilzunehmen. Weltweit ist der Name Witzenhausen neben der Kirsche eng verbunden mit dem der Universität, zu deren Sehenswürdigkeiten u.a. auch das Gewächshaus für tropische und subtropische Nutzpflanzen gehört. Hier gedeihen dank moderner Technik Kakao, Kaffee, Zitronen, Orangen, Bananen und viele exotische Pflanzen mehr. Das Gewächshaus ist nicht nur eine Stätte der Lehre und Forschung, sondern ist auch interessierten Gästen zugänglich. Auf gleichem Gelände, in einem stilvollen Fachwerkbau untergebracht, befindet sich das völkerkundliche Museum. Zahlreiche Exponate aus verschiedenen Kulturen zeigen die Vielfalt menschlichen Lebens von heute und damals. Doch auch die Stadt mit ihren historischen Fachwerkhäusern und den alten Gemäuern ist sehenswert und immer einen

ausgedehnten Bummel wert.

**Codice oggetto: 25037043 - 37213 Witzenhausen**

## Partner di contatto

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

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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