

Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

# Modernisiertes Zweifamilienhaus mit großem Garten und Raum für Ideen

*Codice oggetto: 25037054*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 297 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.975 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla**

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

Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25037054
Superficie netta	ca. 297 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	13
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



✦ KI-generierter Inhalt

Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla

## La proprietà



**Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 297 m<sup>2</sup> sowie durch sein weitläufiges Grundstück mit einer Größe von rund 1.975 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für große Familien oder ein komfortables Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach.

Der angrenzende Werkstattbereich lässt jedes Handwerkerherz höherschlagen.

Im Wohnhaus sind zwei Wohnungen und einige Gästezimmern im Dachgeschoss vorhanden. Alle Wohnungen sind über das abgeschlossene Treppenhaus verbunden. Die Immobilie ist vollunterkellert. Im Kellergeschoss sind alle Versorgungseinrichtungen und Lagerräume für das Wohnhaus untergebracht. Die zentrale Ölheizung mit ihrem Erdtank sorgt auch an kalten Tagen für eine angenehme Temperatur. Zur Unterstützung der Heizung ist auf dem Dach eine Solaranlage mit 4 Paneelen vorhanden.

Schon beim Betreten des Hauses fällt das großzügige Raumangebot auf. Insgesamt stehen 13 Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist durchdacht und alltagsgerecht.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist komplett neu renoviert und wurde noch nicht benutzt. Ein moderner Fussboden in Kombination mit weißen Wänden sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Eine Echtholztreppe im Wohnzimmer führt in das Zimmer im Dachgeschoss. Von hier kann man den Blick über die Wiesen und Felder des Werratals schweifen lassen.

Im Dachgeschoss stehen ergänzend weitere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung, etwa in Form einer Einliegerwohnung oder separater Gästezimmer.

Die großzügigen Fenster in den Wohn- und Schlafräumen sorgen für das angenehme Tageslicht und wurde in den vergangenen Jahren bereits erneuert.

Angrenzend an den Innenhof befindet sich die große Werkstatt mit 190 m<sup>2</sup> Arbeits- und 40 m<sup>2</sup> Lagerfläche. Für kleinere Arbeiten steht eine weitere Werkstatt mit 53 m<sup>2</sup> und Lager zur Verfügung. Die Werkstatt wird über eine Späne / Hackschnitzelheizung beheizt. Geräte für die Bearbeitung von Holz sind vorhanden und voll funktionsfähig. Damit auch im Freien gearbeitet werden kann, befindet sich ein hoher Carport vor der Werkstatt. Insgesamt verfügt die Liegenschaft über ca. 150 m<sup>2</sup> überdachte Lagerfläche.

Hinter der Werkstatt liegt der ebene Garten mit Gewächshaus und Gartenhäuschen. Diverse Obstbäume sorgen für leckeres Obst und das große Gewächshaus für Gemüse aus eigenem Anbau. An warmen Tagen lädt der Garten zum gemeinsamen Grillen mit der Familie, für gesellige Stunden mit Freunden oder einfach zum entspannten Verweilen im Grünen ein. Mit seiner Größe, der praktischen Aufteilung, dem großen Grundstück und den zahlreichen Zimmern bietet dieses Haus viel Potenzial zur Verwirklichung individueller Wohnideen. Es eignet sich gleichermaßen zur Eigennutzung oder als Mehrgenerationenhaus.

Die Flächen eignet sich gleichwohl für Selbstständige, Handwerksbetriebe oder

**anspruchsvolle Hobbyanwender und bieten ausreichend Platz für Maschinen, Arbeitsplätze und Lagerflächen.**

**Die in den Werkstätten befindlichen Werkzeuge, Maschinen und sonstigen Instrumente dienen ausschließlich der Veranschaulichung der Nutzungsmöglichkeiten und sind nicht Bestandteil des Kaufangebots.**

**Der Energieausweis befindet sich in Erstellung.**

**Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla**

## **Tutto sulla posizione**

**Altenburschla im nord-hessischen Werra-Meißner-Kreis ist seit 1972 ein Ortsteil der Kleinstadt Wanfried. Der historische und gut erhaltene Ort ist geprägt von zahlreichen pilzreichen Wäldern und Anglerteichen. Altenburschla ist bis heute ein staatlich anerkannter Erholungsort.**

**Erstmals wurde Altenburschla im Jahre 813 urkundlich erwähnt und gehört damit zu einem der ältesten uns bekannten Orte Deutschlands. Heute noch besteht der Ort aus gut erhaltenden historischen Fachwerkhäusern. Im Dorf befinden sich eine Kirche, eine Gemeindeschänke, ein Dorfgemeinschaftshaus mit Kindergarten und einem Gästehaus.**

**1959 und 1973 galt Altenburschla als schönster Ort der Bundesrepublik und wurde mit Gold und Silber im Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“ ausgezeichnet. . Auch gilt der Ort als sehr familienfreundlich, da Altenburschla kein Durchfahrtsort ist.**

**Des Weiteren befinden sich im Ort mehrere Wanderwege, ein Campingplatz, eine Bootsanlegestelle und ein Fußballfeld. Mit der anliegenden B 250 erreichen Sie mühelos die Städte Treffurt (5 km) und Wanfried (4 km). Hier befindet sich alles was Sie für den alltäglichen Gebrauch benötigen. Den einzigartigen Bauwerken sowie die Rad- und Wanderwege, die eine Reise durch die schöne und unberührte Natur ermöglichen, machen diese Stadt zu einem wahrlichen Erholungsort.**

**Codice oggetto: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla - Altenburschla**

## **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)**