

Wanfried / Heldra

Familienhaus mit Wohlfühlfaktor in ruhiger Wohnlage

Codice oggetto: 26037023

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,76 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 675 m²

Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

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

Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26037023
Superficie netta	ca. 141,76 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 EUR (Vendita), 1 x Garage, 1 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 71 m ²
Caratteristiche	Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	300.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2034	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La proprietà



Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La proprietà



Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La proprietà



Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La proprietà



Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La proprietà



Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La proprietà



Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La proprietà



Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La proprietà



Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969, das mit einer Wohnfläche von ca. 141,76 qm und einem Grundstück von ca. 675 qm ein komfortables Zuhause mit viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird das Angebot durch zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 2.700 qm, die derzeit verpachtet sind und einen zusätzlichen Mehrwert darstellen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt mit seinem Kamin zu gemütlichen Stunden ein. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der den Wohnraum auf harmonische Weise erweitert und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Durch die großen Fensterflächen wirken die Räume hell und freundlich und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien mit größerem Platzbedarf. Insgesamt verfügt das Haus über fünf Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Die im Jahr 2020 modernisierten Badezimmer präsentieren sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich ein Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet und den Wohnkomfort dieser Etage zusätzlich unterstreicht.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Platzangebot. Mit einer Nutzfläche von ca. 71,83 qm stehen hier zahlreiche praktische Räume zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Sauna, die einen eigenen Wellnessbereich im Haus schafft. Darüber hinaus bieten die Kellerräume ausreichend Platz für Hobby, Fitness, Werkstatt oder zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie eine solide technische Ausstattung. Beheizt wird die Immobilie über eine Flüssiggasheizung, deren Heizungsanlage im Jahr 2014 erneuert wurde. Der im Garten befindliche Gastank wurde erst 2025 ausgetauscht.

Ein weiterer Vorteil ist die bereits bis an das Haus verlegte Glasfaserleitung. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Anschluss bei Bedarf unkompliziert bis ins Haus zu erweitern und von einer modernen und leistungsfähigen Internetanbindung zu profitieren.

Der Außenbereich bietet viel Platz für Gartenliebhaber, Familien oder individuelle

Gestaltungsideen und schafft gleichzeitig ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, Kamin, Wintergarten, Sauna, Balkon und den zusätzlichen Grundstücksflächen macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit viel Potenzial und hoher Wohnqualität.

Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

Dettagli dei servizi

Erdgeschoss (72,87 qm)
Wohnzimmer ca. 30,04 qm
Schlafzimmer ca. 14,87 qm
Bad ca. 4,65 qm
Küche ca. 10,40 qm
Diele ca. 5,66 qm
Flur ca. 7,25 qm
Obergeschoss (ca. 68,89 qm)
Schlafzimmer ca. 12,0 qm
Schlafzimmer ca. 14,3 qm
Badezimmer ca. 4,65 qm
Gästezimmer ca. 9,95 qm
Flur ca. 6,68 qm
Diele ca. 5,66 qm
Schlafzimmer ca. 13,85 qm
Balkon ca. 1,82 qm
Insgesamt ca. 141,76 qm
Kellergeschoss (Nutzfläche ca. 71,83 qm)
Vorratskeller ca. 13,96 qm
Hobbyraum ca. 16,56 qm
Waschküche ca. 6,80 qm
Heizungsraum ca. 5,91 qm
Vorräte / Keller ca. 9,55 qm
Öllager ca. 10,95 qm
Flur / Treppenbereich ca. 8,10 qm

Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com