

Bad Sooden-Allendorf

Saniertes Ein-Zweifamilienhaus mit Ausbaupotential in Bad Sooden-Allendorf

CODE DU BIEN: 24037068



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 730 m²

CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24037068
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	279.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	219.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2024

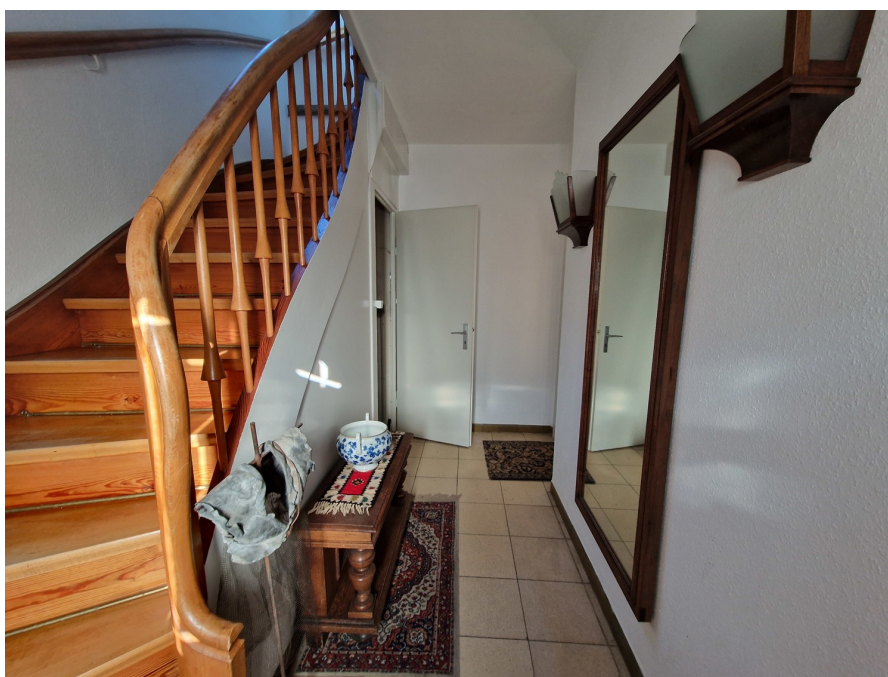
CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Une première impression

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus bietet mit seinen ca. 730 m² Grundstücksfläche ausreichend Platz für Familien und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1960 erbaute Haus wurde ab 2017 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 erneuert. Die Immobilie besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung sowie die gute Ausstattungsqualität, die sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit gewährleistet. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, von denen drei 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 Balkon, welcher durch die Küche erreichbar ist. Eine angrenzende Speisekammer im Erdgeschoss sorgt für den notwendigen Stauraum. Besonders hervorzuheben ist der seitliche, vollunterkellerte Anbau mit einer Fläche von ca. 70 m². Dieser Bereich eignet sich unter anderem ideal für die Nutzung als Büro- oder Praxisräume. Der Anbau verfügt über sämtliche notwendigen Anschlüsse, z.B. für Küche oder Badezimmer; WCs sind bereits vorhanden. Er bietet somit beste Voraussetzungen für eine berufliche oder auch private Nutzung. Ein ebenerdiger Zugang schafft zudem einen barrierefreien Zutritt, welcher den Ausbau in eine altersgerechte Wohnung ermöglicht. Eine verschließbare Verbindungstür mit einer kleinen Treppe gewährleistet den Zugang zum Haupthaus. 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. Der vollständig eingezäunte Garten des Hauses bietet Raum zur Erholung und kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Vom Garten aus besteht ein direkter Zugang zur Garage, was die Wege angenehm kurz hält. Diese Kombination aus Wohnkomfort und praktischen Details macht das Haus zu einer attraktiven Adresse sowohl für Doppelhaushalte als auch für Familien, die Arbeiten und Wohnen an einem Ort vereinen möchten. Derzeit ist die Dachgeschosswohnung vermietet. Insgesamt präsentiert sich das Ein- / Zweifamilienhaus als gefestigtes

Wohnangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in einer angenehmen Wohnlage. Die Modernisierungen aus den vergangenen Jahren sowie die komplette Ausstattung inklusive eines nutzerfreundlichen Keller- und Garagenbereichs runden das Angebot ab. Es ist ideal für Käufer, die eine wohnliche und vielseitig nutzbare Immobilie in einer gefälligen Umgebung suchen.

CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Détails des commodités

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
- Vollunterkellert

CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

E-Mail: eschwege@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com