Bad Sooden-Allendorf

Mehr als ein Wohnhaus - Privatleben und Beruf unter einem Dach in Bad Sooden-Allendorf

VP azonosító: 24037068

VÉTELÁR: 259.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 730 m^2

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Áttekintés

VP azonosító	24037068
Hasznos lakótér	ca. 130 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1960
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	259.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 150 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	219.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Az elso benyomás

Mehr als ein Wohnhaus – Privatleben und Raum für berufliche Entfaltung unter einem Dach.
Dieses alles bietet Ihnen das Zweifamilienhaus mit angrenzender Gewerbeeinheit mit seinen ca. 730 m² Grundstücksfläche. 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.
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. Ein ebenerdiger Zugang schafft zudem einen barrierefreien Zutritt, welcher sich hervorragend zum Empfang von Kunden und Geschäftspartnern eignet. Weiterhin könnte die Fläche zu einer altersgerechten Wohnung umgebaut werden, um weitere Mieterträge zur erwirtschaften. Eine verschließbare Verbindungstür mit einer kleinen Treppe gewährleistet den Zugang zum Haupthaus.
Das Wohnhaus 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.
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 kurzhält. 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 eine Immobilie mit Charme, welche durch die individuelle Raumgestaltung des Anbaus weiteren Platz für die Verwirklichung eigener Ideen bietet. Die Modernisierungen aus den vergangenen Jahren, sowie die komplette Ausstattung inklusive eines nutzerfreundlichen Keller- und Garagenbereichs runden das Angebot ab. Ein attraktives Gesamtpakt für Käufer, die eine wohnliche und vielseitig nutzbare Immobilie in einer gefragten Wohngegend suchen.

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Minden a helyszínrol

Bad Sooden-Allendorf liegt im Herzen Deutschlands, eingebettet in die sanften Hügel des Werratals. 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 Schifflersgrund 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.

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege
Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0
E-Mail: eschwege@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com