Witzenhausen

Reihenendhaus mit Einliegerwohnung am Ortsrand von Witzenhausen

CODICE OGGETTO: 24037059

PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 207 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 896 m²

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24037059
Superficie netta	ca. 207 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.01.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	224.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

Una prima impressione

Diese gepflegte Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 207 m² und liegt auf einem ca. 896 m² großen Grundstück. Als Reihenendhaus mit Einliegerwohnung 1979 erbaut, präsentiert sich das Objekt in einem guten Zustand und bietet eine ideale Kombination aus Raum und Komfort.
Eine Steintreppe führt sie über eine einige Stufen zum Eingangsbereich des Hauses. Hier steht ein wettergeschützter Eingang, sowie ein kleiner Vorplatz zum Verweilen zur Verfügung.
Das Haus verfügt über insgesamt fünf großzügige Zimmer. Diese verteilen sich auf die Hauptwohnung mit ca. 150 m² und die Einliegerwohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich. Die großzügige Gestaltung bietet viel Platz für eine individuelle Verwirklichung. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine angenehme Atmosphäre und eine wohltuende Wärme. Besonders hervorzuheben ist die Anzahl der drei Balkone und Terrassen, die einen zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Treffen mit Freunden und Familie. Angrenzend an die großzügige Küche befindet sich ein Wasch- und Abstellraum. Hier finden mühelos Waschmaschine, Trockner und Vorräte ihren Platz. Durch die Küchentür gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse. Ein ausreichend großer Garten mit Gartenteich lädt zum Gärtnern und Entspannen ein.
Ein Gäste-WC vervollständigt diese Ebene. Eine freundliche innenliegende Treppe bringt Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen zwei Schlafräume, sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Der Balkon mit einem wunderschönen Fernblick über Witzenhausen lädt zum Verweilen und Seele baumeln lassen ein.
Die Einliegerwohnung besteht aus 2 ZKB und ist derzeit gut vermietet, dies soll auch so bleiben. Im Kellergeschoss stehen ein großzügiges Schwimmbad, sowie eine Sauna mit angrenzender Dusche zur Verfügung. Das Schwimmbad wurde schon mehrere Jahre nicht benutzt und müsste überholt werden. Ein weiterer Lagerraum mit Tageslicht und Heizung sorgt für ein zusätzliches Zimmer.
Leicht in den Hang gebaut bietet eine vorbereitete Werkstatt weiteren Raum für Bastler. Die Versorgungsleitungen sind bereits schon vorhanden, sodass hieraus leicht zusätzlicher Wohnraum entstehen könnte.
Das Objekt ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und in der kalten Jahreszeit ein behagliches Wohnklima garantiert. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal zu bezeichnen, und das

Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Die Wohnlage ist als ruhig zu bezeichnen, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Diese Kombination aus Nähe zur Natur und kleinstädtischer Infrastruktur macht das Objekt besonders attraktiv für all jene, die Wert auf beides legen.

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

Dettagli dei servizi

Untergeschoss:
~ Wohnen / Essen ca. 21,22 m²
~ Badezimmer ca. 4,34 m²
~ Küche ca. 9,10 m²
~ Schlafen ca. 10,89 m²
~ Flur ca. 3,13 m²
~ Ankleide ca. 2,04 m²
~ Abstellraum ca. 1,27 m²
Erdgeschoss:
~ Wohnen ca. 30,27 m²
~ Essen ca. 16,94 m²
~ Kochen 9,75 m²
~ Gäste- WC und Hauswirtschaftsraum ca. 5,29 m²
~ Balkon ca. 2,37 m² (7,50mx1,30m)
~ Terrasse ca. 2,25 m² (3,00mx3,00m)
Dachgeschoss:
~ Loggia ca. 2,37 m² (7,50mx1,30m)
~ Schlafen 1 ca. 21,46 m²
~ Schlafen 2 ca. 17,36 m²
~ Badezimmer ca. 3,57 m²
~ Flur ca. 5,01 m²

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 224.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 24037059 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com