Bad Sooden-Allendorf

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

CODICE OGGETTO: 24037068

PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 730 m^2

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

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

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24037068
Superficie netta	ca. 130 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	219.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

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