Wanfried / Heldra

Charmantes Zuhause mit Raum für eigene Ideen

Objektnummer: 25037029



KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 950 m²

Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Auf einen Blick

Objektnummer	25037029
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	119.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Die Immobilie





Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

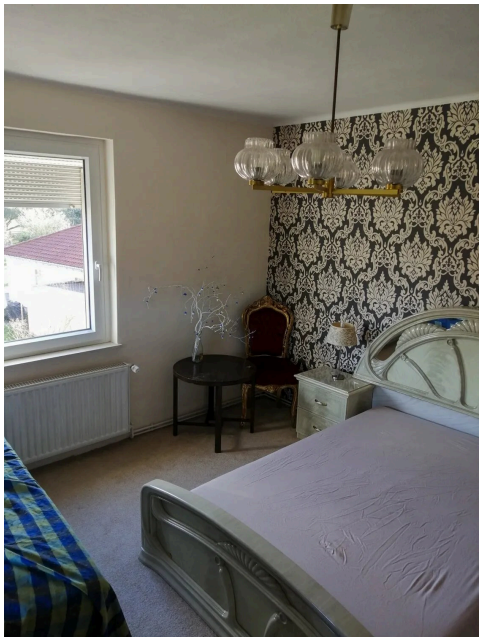
Die Immobilie





Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

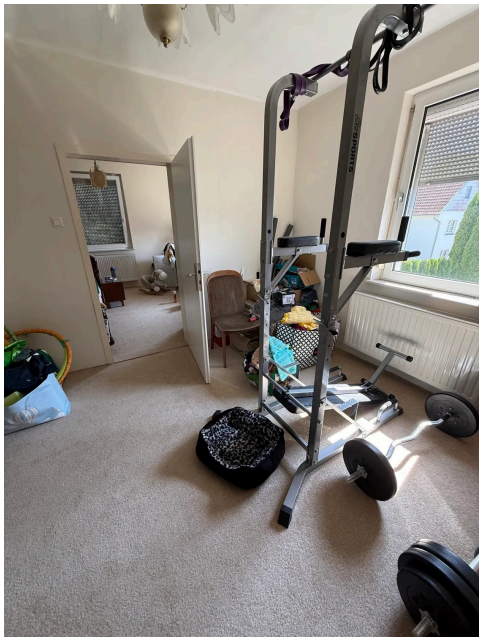
Die Immobilie





Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Die Immobilie





Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

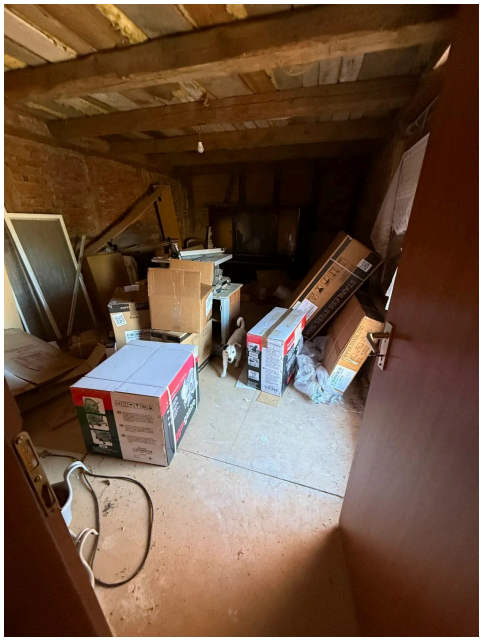
Die Immobilie





Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Die Immobilie





Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 950 Quadratmetern in ruhiger Lage gelegen ist. Diese Immobilie vereint klassischen Charakter mit bereits durchgeführten Modernisierungen und bietet gleichzeitig vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Weiterentwicklung.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m² sowie eine Gesamtfläche von ca. 180 m² inklusive Nutzflächen. Die Raumaufteilung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ausreichend Platz für Paare oder Familien, die Wert auf ein gemütliches und zugleich funktionales Zuhause legen. Die vorhandenen Räume lassen sich flexibel gestalten und an persönliche Bedürfnisse anpassen.

Im Inneren der Immobilie stehen zwei Badezimmer zur Verfügung – eines ausgestattet mit einer Dusche, das andere mit einer Badewanne. Diese Aufteilung sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die meisten Fenster wurden im Jahr 2020 erneuert und tragen zu einer verbesserten Energieeffizienz sowie einem angenehmen Wohnklima bei. Auch im Bereich der technischen Ausstattung wurden bereits wichtige Maßnahmen umgesetzt: Die Elektrik wurde modernisiert, inklusive neuem Anschluss, Zähler und Sicherungskasten.

Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2024 erneuerte Gasheizung, bei der der Heizkessel komplett ausgetauscht wurde. Dadurch ist eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung gesichert, während das bestehende Leitungssystem bestehen bleibt – ein moderner Standard mit minimalem Anpassungsaufwand für den zukünftigen Eigentümer.

Die integrierte, ca. 35 m² große Pizzeria, die an eine überdachte Terrasse angeschlossen ist, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie kann als zusätzliche Einnahmequelle weitergeführt werden, als Party- oder Veranstaltungsbereich genutzt oder als gemütlicher Außenbereich umgestaltet werden. Auf Wunsch kann das Inventar gegen Aufpreis übernommen werden.
Alternativ lässt sich der Bereich vollständig ausräumen und individuell gestalten.

Darüber hinaus bietet das Haus mit seinen zwei separaten Eingängen die Möglichkeit, die Immobilie in zwei eigenständige Wohneinheiten zu unterteilen. Dies eröffnet Potenzial für eine weitere Einnahmequelle oder die Nutzung durch zwei Familiengenerationen.

Das Grundstück selbst bietet ausreichend Platz für die Gestaltung eines Gartens, einer Terrasse oder weiterer Außenbereiche. Ob zur Erholung, für Freizeitaktivitäten oder zur

Selbstversorgung – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die ruhige Lage der Immobilie sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in erreichbarer Nähe vorhanden und runden das Gesamtbild ab.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Käufer, die ein bereits teilweise modernisiertes Objekt mit zusätzlichem Potenzial suchen – sei es zur Eigennutzung, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur Schaffung einer zusätzlichen Einnahmequelle.

Wenn dieses vielseitige Objekt Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns darauf, Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben.

Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25037029 - 37281 Wanfried / Heldra

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com