Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Modernisiertes Zweifamilienhaus mit großem Garten und Raum für Ideen

*Objektnummer: 25037054*




KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 297 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1975 m²

Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla


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

Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25037054 |
| Wohnfläche | ca. 297 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 13 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1961 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 395.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Öl |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

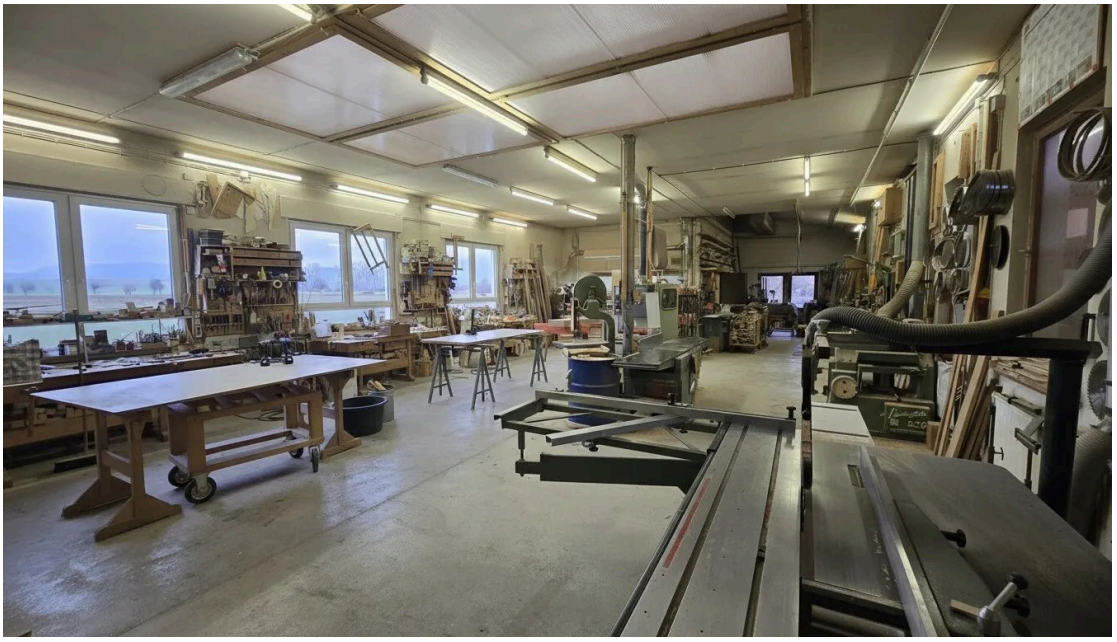
# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Die Immobilie



Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 297 m² sowie durch sein weitläufiges Grundstück mit einer Größe von rund 1.975 m². Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für große Familien oder ein komfortables Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach.
Der angrenzende Werkstattbereich lässt jedes Handwerkerherz höherschlagen.
Im Wohnhaus sind zwei Wohnungen und einige Gästezimmern im Dachgeschoss vorhanden. Alle Wohnungen sind über das abgeschlossene Treppenhaus verbunden.
Die Immobilie ist vollunterkellert. Im Kellergeschoss sind alle Versorgungseinrichtungen und Lagerräume für das Wohnhaus untergebracht. Die zentrale Ölheizung mit ihrem Erdtank sorgt auch an kalten Tagen für eine angenehme Temperatur. Zur Unterstützung der Heizung ist auf dem Dach eine Solaranlage mit 4 Paneelen vorhanden.
Schon beim Betreten des Hauses fällt das großzügige Raumangebot auf. Insgesamt stehen 13 Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist durchdacht und alltagsgerecht.
Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist komplett neu renoviert und wurde noch nicht benutzt. Ein moderner Fussboden in Kombination mit weißen Wänden sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Eine Echtholztreppe im Wohnzimmer führt in das Zimmer im Dachgeschoss. Von hier kann man den Blick über die Wiesen und Felder des Werratals schweifen lassen.
Im Dachgeschoss stehen ergänzend weitere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung, etwa in Form einer Einliegerwohnung oder separater Gästezimmer.
Die großzügigen Fenster in den Wohn- und Schlafräumen sorgen für das angenehme Tageslicht und wurde in den vergangenen Jahren bereits erneuert.
Angrenzend an den Innenhof befindet sich die große Werkstatt mit 190 m² Arbeits- und 40 m² Lagerfläche. Für kleinere Arbeiten steht eine weitere Werkstatt mit 53 m² und Lager zur Verfügung. Die Werkstatt wird über eine Späne / Hackschnitzelheizung beheizt. Geräte für die Bearbeitung von Holz sind vorhanden und voll funktionsfähig. Damit auch im Freien gearbeitet werden kann, befindet sich ein hoher Carport vor der Werkstatt. Insgesamt verfügt die Liegenschaft über ca. 150 m² überdachte Lagerfläche.
Hinter der Werkstatt liegt der ebene Garten mit Gewächshaus und Gartenhäuschen. Diverse Obstbäume sorgen für leckeres Obst und das große Gewächshaus für Gemüse aus eigenem Anbau. An warmen Tagen lädt der Garten zum gemeinsamen Grillen mit der Familie, für gesellige Stunden mit Freunden oder einfach zum entspannten Verweilen im Grünen ein.
Mit seiner Größe, der praktischen Aufteilung, dem großen Grundstück und den zahlreichen Zimmern bietet dieses Haus viel Potenzial zur Verwirklichung individueller Wohnideen. Es eignet sich gleichermaßen zur Eigennutzung oder als Mehrgenerationenhaus.

Die Flächen eignet sich gleichwohl für Selbstständige, Handwerksbetriebe oder anspruchsvolle Hobbyanwender und bieten ausreichend Platz für Maschinen, Arbeitsplätze und Lagerflächen.
Die in den Werkstätten befindlichen Werkzeuge, Maschinen und sonstigen Instrumente dienen ausschließlich der Veranschaulichung der Nutzungsmöglichkeiten und sind nicht Bestandteil des Kaufangebots.
Der Energieausweis befindet sich in Erstellung.

Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# Alles zum Standort

Altenburschla im nord-hessischen Werra-Meißner-Kreis ist seit 1972 ein Ortsteil der Kleinstadt Wanfried. Der historische und gut erhaltende Ort ist geprägt von zahlreichen pilzreichen Wäldern und Anglerteichen. Altenburschla ist bis heute ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Erstmalig wurde Altenburschla im Jahre 813 urkundlich erwähnt und gehört damit zu einem der ältesten uns bekannten Orte Deutschlands. Heute noch besteht der Ort aus gut erhaltenden historischen Fachwerkhäusern. Im Dorf befinden sich eine Kirche, einer Gemeindeschänke, ein Dorfgemeinschaftshaus mit Kindergarten und einem Gästehaus.

1959 und 1973 galt Altenburschla als schönster Ort der Bundesrepublik und wurde mit Gold und Silber im Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“ ausgezeichnet. . Auch gilt der Ort als sehr familienfreundlich, da Altenburschla kein Durchfahrtsort ist.

Des Weiteren befinden sich im Ort mehrere Wanderwege, ein Campingplatz, eine Bootsanlegestelle und ein Fußballfeld. Mit der anliegenden B 250 erreichen Sie mühelos die Städte Treffurt (5 km) und Wanfried (4 km). Hier befindet sich alles was Sie für den alltäglichen Gebrauch benötigen. Den einzigartigen Bauwerken sowie die Rad- und Wanderwege, die eine Reise durch die schöne und unberührte Natur ermöglichen, machen diese Stadt zu einem wahrlichen Erholungsort.

Objektnummer: 25037054 - 37281 Wanfried / Altenburschla – Altenburschla

# 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