Weißenborn

Großzügiges Familien- und Anlageobjekt in Weißenborn

Objektnummer: 26037002



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310.95 m^2 • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1519 m^2

Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

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

Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26037002
Wohnfläche	ca. 310.95 m²
Zimmer	12
Badezimmer	4
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Carport, 1 EUR (Verkauf), 2 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 1 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

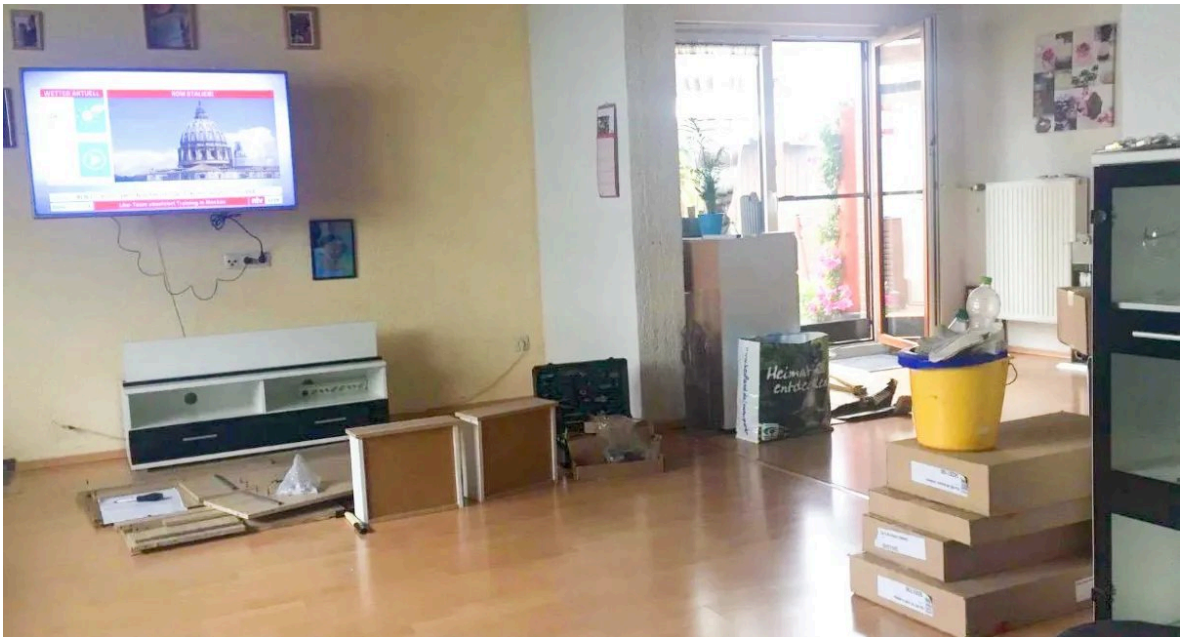
Die Immobilie





Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Die Immobilie

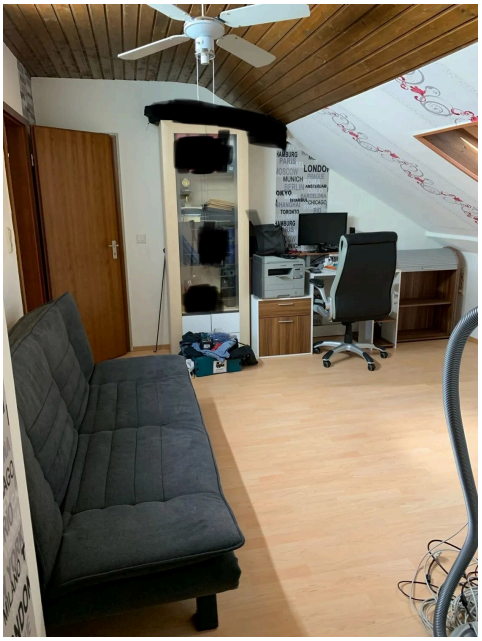




Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Die Immobilie

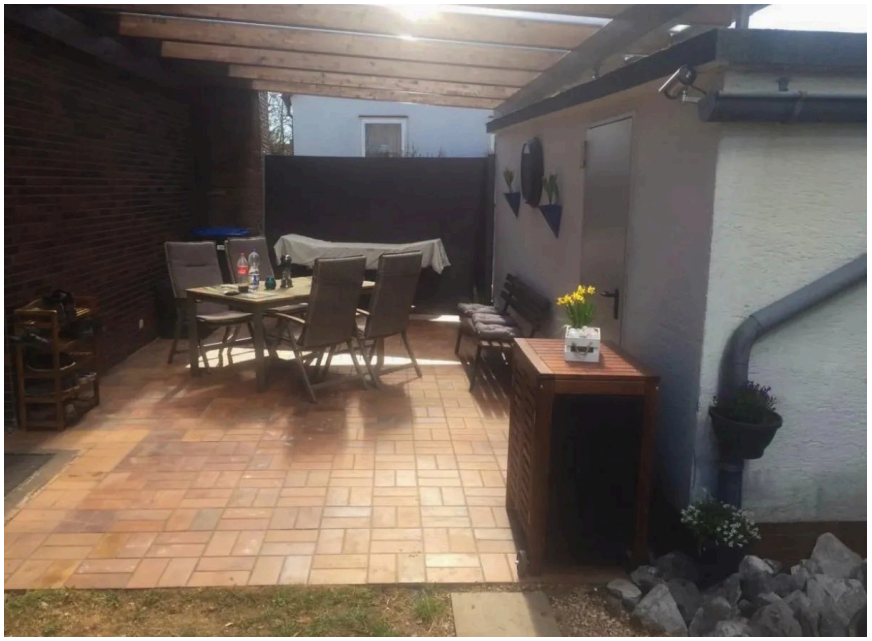




Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Die Immobilie

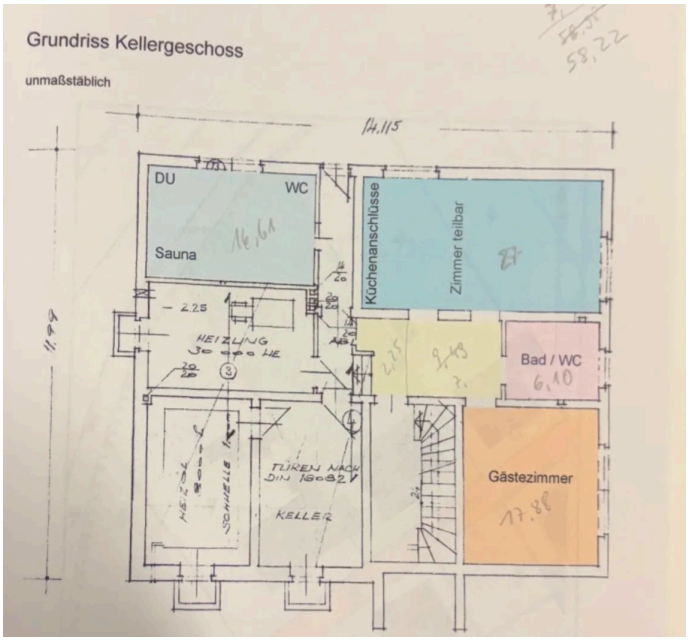




Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

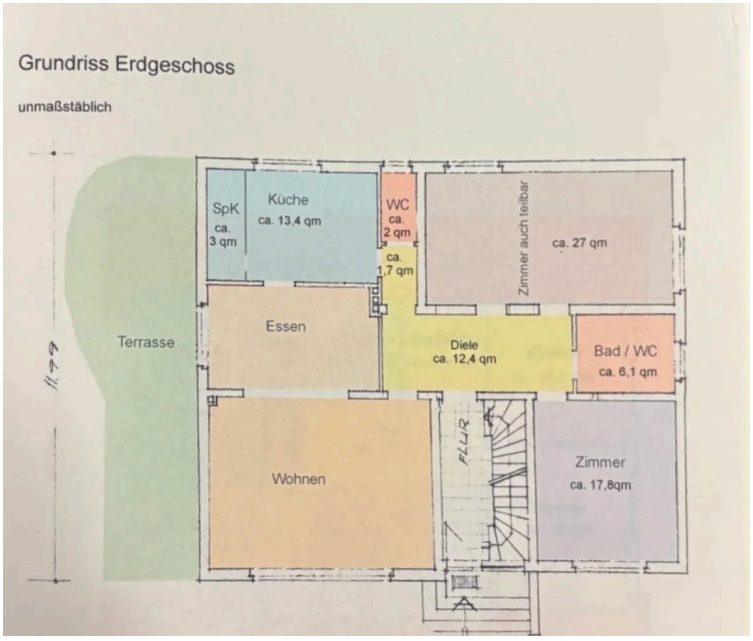
Die Immobilie

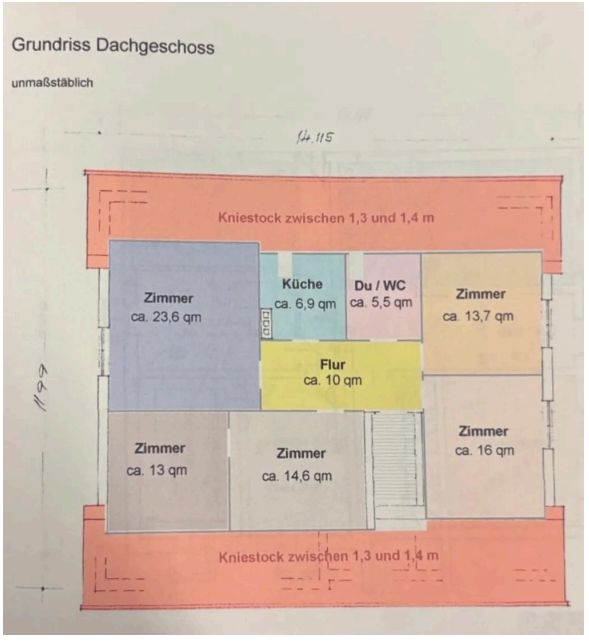




Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972 überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 310,95 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.519 m² in ruhiger Lage von Weißenborn.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und technisch optimiert. Auf einer Dachhälfte wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die eine Modulleistung von 12,495 kWp aufweist. Die Außenanlagen sowie der Garten wurden begradigt und der Terrassenanschluss fachgerecht abgedichtet. Im gesamten Haus wurden neue Fenster und eine neue Haustür eingebaut. Die Ölheizung stammt aus dem Baujahr, die Ökopumpe wurde 2007 erneuert und der Brenner 2025 ersetzt. Im selben Jahr wurden außerdem eine neue Klingelanlage installiert, eine neue Stromzuleitung vom Keller bis ins Dachgeschoss verlegt sowie ein neuer Zählerschrank im Erdgeschoss für alle Wohneinheiten eingebaut.

Die Aufteilung eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder für Eigennutzer, die eine Ebene selbst bewohnen und die weiteren Einheiten vermieten möchten. Im Untergeschoss befindet sich eine ca. 60,47 m² große Wohnung mit direktem Zugang in den Garten. Die Wohnung wurde behindertengerecht umgebaut und mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Zudem wurde hier die Vorbereitung für ein 1-Zimmer-Apartment begonnen, sodass weiteres Entwicklungspotenzial besteht.

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 130,10 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre Großzügigkeit und den direkten Zugang zu einer weitläufigen Terrasse mit schönem Blick ins Grüne. Die Wohnung ist derzeit noch bis zum 31.12.2026 vermietet und wird anschließend frei übergeben. Ein Kamin sorgt im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre. Die 2017 errichtete Terrassenüberdachung erweitert den nutzbaren Außenbereich und schafft zusätzlichen Komfort.

Das Dachgeschoss mit ca. 103,77 m² Wohnfläche stellt die dritte eigenständige Einheit dar und steht derzeit leer.

Die Wohnung im Untergeschoss ist aktuell noch bis zum 01.10.2026 vermietet und wird anschließend frei übergeben. Damit steht ab dem 01.01.2027 das gesamte Mehrfamilienhaus leer und kann vollständig nach den individuellen Vorstellungen des neuen Eigentümers genutzt werden. Dies bietet insbesondere Eigennutzern, Mehrgenerationenfamilien oder Käufern mit individuellen Wohn- und Vermietungskonzepten eine besondere Flexibilität. So besteht beispielsweise die Möglichkeit, eine oder mehrere Wohneinheiten selbst zu nutzen und die übrigen Einheiten zu vermieten oder das gesamte Haus nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Bei Vollvermietung aller Einheiten könnte ein Mietumsatz von ca. 19.800 € jährlich erzielt werden. Hinzu kommen die Einnahmen aus der Photovoltaikanlage, die derzeit noch von einer gestaffelten Einspeisevergütung profitiert und aktuell ca. 1.400 € pro Jahr beträgt.

Dieses Mehrfamilienhaus kombiniert eine ruhige Lage, großzügige Wohnflächen, ein weitläufiges Grundstück und umfangreiche Modernisierungen mit besonders flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die vollständige Bezugsfreiheit ab Januar 2027 bietet sich dem zukünftigen Eigentümer die seltene Möglichkeit, alle drei Wohneinheiten unmittelbar nach dem Erwerb nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen, zu vermieten oder miteinander zu kombinieren. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer und Mehrgenerationenwohnen.

Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Ausstattung und Details

Wohnung UG:
Wohn-/Koch-/Essbereich ca. 27 qm
Badezimmer ca. 6,10 qm
Schlafzimmer ca. 17,88 qm
Flur ca. 9,49 qm
außerhalb der Wohnung im UG:
geplantes 1-Zimmer Apartment ca. 16,61 qm
Insgesamt ca. 77,08 qm
Wohnung EG:
Küche ca. 13,41 qm
Speisekammer ca. 3,15 qm
Esszimmer ca. 15,32 qm
Wohnzimmer ca. 30,99 qm
Diele ca. 12,43 qm
Flur ca. 1,72 qm
Gäste WC ca. 2,02 qm
Kinderzimmer ca. 27,07 qm
Badezimmer ca. 6,10 qm
Schlafzimmer ca. 17,88 qm
Insgesamt ca. 130,10 qm
Wohnung DG:
Küche ca. 6,86 qm
Wohnzimmer ca. 23,64 qm
Schlafzimmer ca. 16,08 qm
Gästezimmer ca. 13,65 qm
Kinderzimmer ca. 12,95 qm
Büro ca. 14,60 qm
Badezimmer ca. 5,54 qm
Flur ca. 10,46 qm
Insgesamt ca. 103,77 qm

Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

Alles zum Standort

Weißenborn grenzt im Osten und Nordosten an die Stadt Treffurt (Wartburgkreis) und im Süden an die Gemeinde Ringgau, im Westen an die Gemeinde Wehretal, sowie im Nordwesten an die Kreisstadt Eschwege.
Die Gemeinde liegt im nordhessischen Bergland und in Luftlinie ca. 8 km südöstlich von Eschwege entfernt. Im Osten befindet sich unmittelbar die thüringische Landesgrenze mit dem Heldrastein. Dieser ist Teil des Geo-Naturpark Frau-Holle-Land. Hier finden Sie ausgezeichnete Premium-Wanderwege, die Ihnen einen wunderschönen Eindruck in die herrliche Landschaft ermöglichen.
Die Gemeinde wird in regelmäßigen Abständen durch den öffentlichen Nahverkehr angefahren und befördert die Gäste in ca. 25 Minuten nach Eschwege.
In der näheren Umgebung laden Eisenach, Kassel und Göttingen zu einem Besuch ein.

Objektnummer: 26037002 - 37299 Weißenborn

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