Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Einfamilienhaus mit großer Terrasse – Ihre Ruheoase in naturnaher Lage

*Objektnummer: 26037007*




KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175.6 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 778 m²

Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege


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

Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26037007 |
| Wohnfläche | ca. 175.6 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1954 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 125.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 55 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas |
| Energieausweis gültig bis | 16.12.2035 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 330.3 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 2016 |

Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Die Immobilie





Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Die Immobilie






Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Die Immobilie





Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Die Immobilie





Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Die Immobilie






Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Die Immobilie





Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Die Immobilie





Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Die Immobilie






Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Die Immobilie



Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 präsentiert sich als attraktives Zuhause für Familien und Paare, die ein gemütliches Eigenheim in angenehmer Wohngegend suchen. Durch kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen wurde die Immobilie stets an aktuelle Anforderungen angepasst. Zu den prägendsten Maßnahmen zählen die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2016, eine umfassende Sanierung inklusive Anbau in den Jahren 1993/1994 sowie der Einbau langlebiger Kunststofffenster (1987).

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer hellen, großzügig geschnittenen Küche samt klassischen Einbaumöbeln und Platz für einen gemütlichen Essbereich. Die direkt angrenzende Speisekammer bietet nicht nur praktischen Staufach-Platz, sondern eröffnet auch gestalterischen Spielraum: Bei Bedarf lässt sich diese Trennwand entfernen, um eine moderne, offen gestaltete Wohnküche zu schaffen.
Der repräsentative Wohn- und Essbereich entstand durch die Zusammenlegung zweier Räume und besticht durch sein lichtdurchflutetes, weites Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große, überdachte Terrasse – das heimliche Herzstück des Hauses. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt wettergeschützt zu geselligen Stunden im Kreis von Familie und Freunden ein. Ein Tageslichtbad mit Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Dachgeschoss erwarten Sie insgesamt vier vielseitig nutzbare Zimmer. Das geräumige Hauptschlafzimmer überzeugt durch große Fensterflächen und hervorragende Lichtverhältnisse. Die drei weiteren Räume lassen sich ganz flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich.

Das Untergeschoss bietet weit mehr als nur klassischen Nutzraum. Neben den obligatorischen Funktionsbereichen wie Heizungsraum, Waschküche und Vorratsräumen befindet sich unterhalb der Terrasse ein echter Pluspunkt: ein wohnlich gestalteter Party- und Hobbyraum. Ausgestattet mit einem separaten Bad (Dusche und WC) sowie einem eigenen Außenzugang eignet sich dieser Bereich ideal für Feierlichkeiten, als Teenie-Reich, Fitnessraum oder ruhiges Arbeitszimmer.

Von außen überzeugt die Immobilie durch ihre zeitlose Architektur mit klassischem Satteldach und gepflegter, weiß verputzter Fassade. Der eingewachsene Gartenbereich mit Sträuchern und Bepflanzung verleiht dem Anwesen Privatsphäre und fügt sich zusammen mit der eigenen Zufahrt harmonisch in die Nachbarschaft ein.

Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Ausstattung und Details

Erdgeschoss: ca. 82,95m²
- Wohnzimmer 15,27m² + 16,76m²= 32,03m²
- Küche 15,29m²
- Bad 5,11m²
- Flur 2,57m²
- Eingang 3,05m²
- Terrasse 49,80m² (überdachte Terrasse 1/2 = 24,90m² Wohnfläche)

Dachgeschoss: ca. 51,97m²
- Zimmer 1 - 13,65m²
- Zimmer 2 - 13,50m²
- Zimmer 3 - 15,00m²
- Zimmer 4 - 4,20m²
- Flur - 2,57m²
- Treppenbereich - 3,05m²

Kellergeschoss ca. 95,68m²
- Partyraum - 29,98m²
- Eingang - 4,74m²
- Bad - 5,96m²
- Heizungs- und Lagerräume - 55m²

Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# Alles zum Standort

Wanfried inklusive Völkershausen besticht durch seinen ländlichen Charme und eine überschaubare Einwohnerzahl von rund 4.000 Menschen, die ein harmonisches und naturnahes Lebensumfeld schaffen. Die Gemeinde bietet eine ruhige, sichere Atmosphäre, die ideal für Familien ist, die Wert auf ein behagliches und naturnahes Wohnen legen. Trotz der beschaulichen Größe ist die Infrastruktur grundlegend vorhanden und ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Idylle und der Erreichbarkeit wichtiger regionaler Zentren. Für Familien, die ein sicheres Zuhause in einer vertrauensvollen Gemeinschaft suchen, eröffnet Wanfried ein zukunftsorientiertes Lebensumfeld mit viel Raum für persönliche Entfaltung.

Der Ortsteil Völkershausen fügt sich mit seiner dörflichen Struktur und der geringen Bevölkerungsdichte nahtlos in diese ländliche Idylle ein. Mit nur etwa 264 Einwohnern zeichnet sich Völkershausen durch eine enge Gemeinschaft und eine besonders ruhige Wohnlage aus, die Familien Privatsphäre und Geborgenheit bietet. Die naturnahe Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schafft einen sicheren Rückzugsort für Kinder und Eltern gleichermaßen. Die Nähe zu Wanfried und den etwa 7,5 bis 11 Kilometern entfernten größeren Orten wie Eschwege gewährleistet zugleich eine gute Anbindung an weiterführende Angebote und Dienstleistungen.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Umgebung, die in wenigen Minuten erreichbar sind. So liegt der Kindergarten „Kinderarche Altenburschla“ nur etwa 25 Minuten zu Fuß entfernt, während die Gerhart-Hauptmann-Schule in rund 31 Minuten zu erreichen ist – bequem erreichbar über die nahegelegene Bushaltestelle „Am Anger“, die in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Auch die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken in Wanfried gut gewährleistet, die in etwa 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit kurze Wege für die ganze Familie garantieren. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Sportplätze, Spielplätze und Parks in der Umgebung an, die in einem Radius von 20 bis 31 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben schaffen. Kulinarisch laden charmante Cafés und Restaurants, wie das Gartencafé Alm-Hüttli in nur 2 Minuten Fußweg, zu entspannten Stunden ein.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, einer vertrauensvollen Gemeinschaft und der guten Erreichbarkeit von Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Völkershausen zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien. Hier finden Eltern und Kinder ein sicheres, förderliches Umfeld, das Raum für Wachstum und gemeinsames Glück bietet – ein Ort, an dem sich Familien wirklich zuhause fühlen können.

Objektnummer: 26037007 - 37281 Wanfried / Völkershausen – Völkershausen, Kreis Eschwege

# 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