Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Großes Fachwerk-Zweifamilienhaus mit Balkon, Top-Garage & Gartenplatz

Objektnummer: 26037040



KAUFPREIS: 104.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 693 m²

Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

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

Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26037040
Wohnfläche	ca. 196 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1830
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	104.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Öl	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

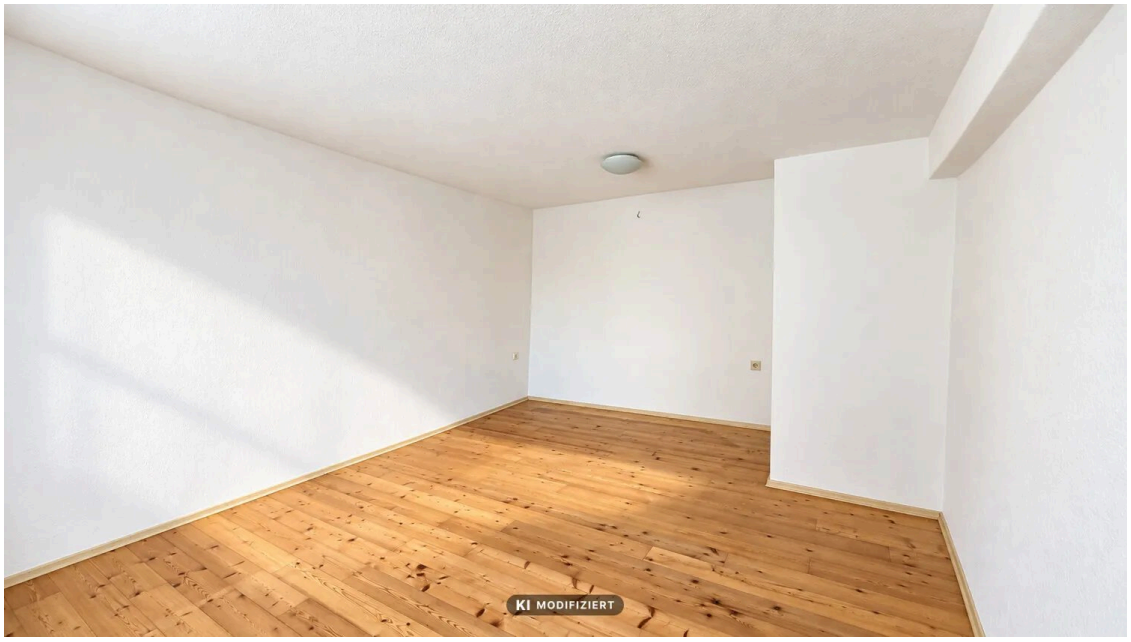
Die Immobilie





Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

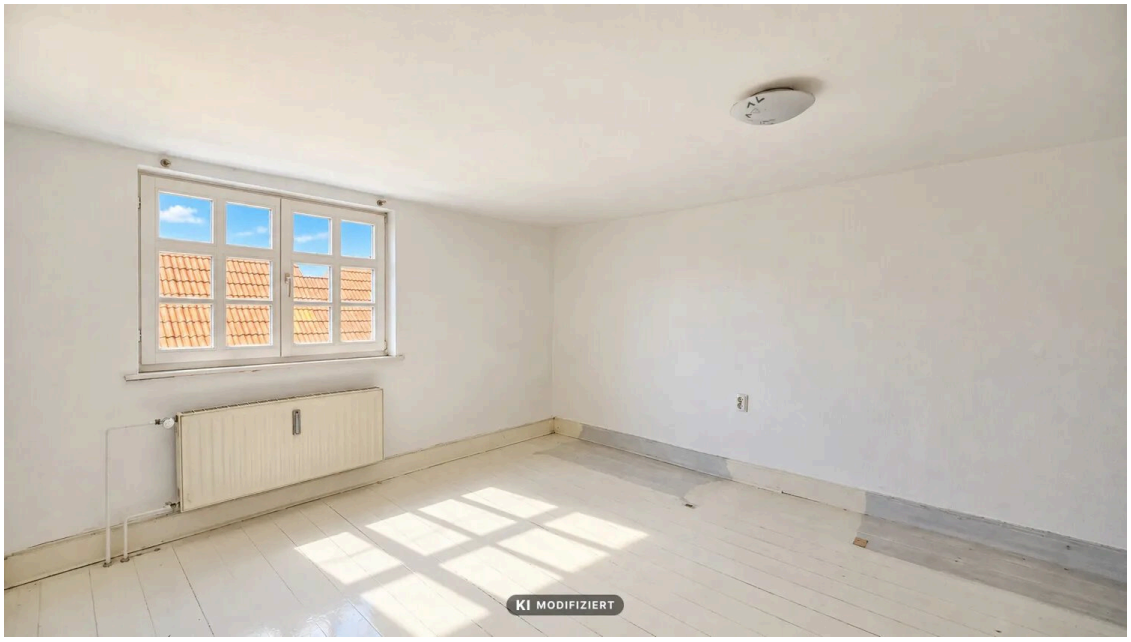
Die Immobilie





Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

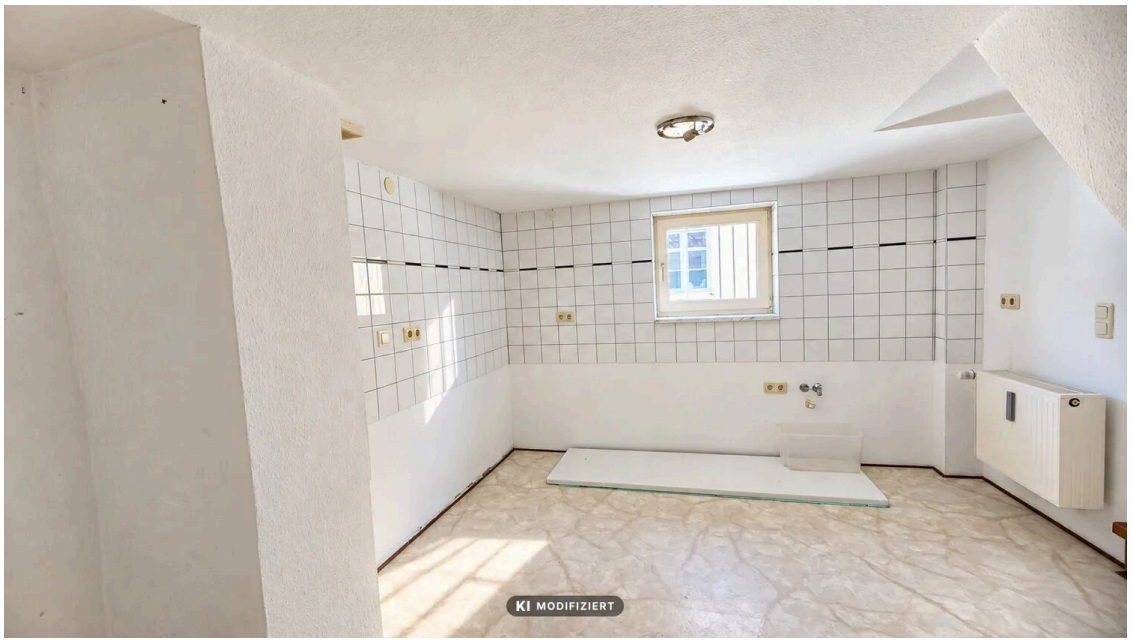
Die Immobilie





Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Die Immobilie

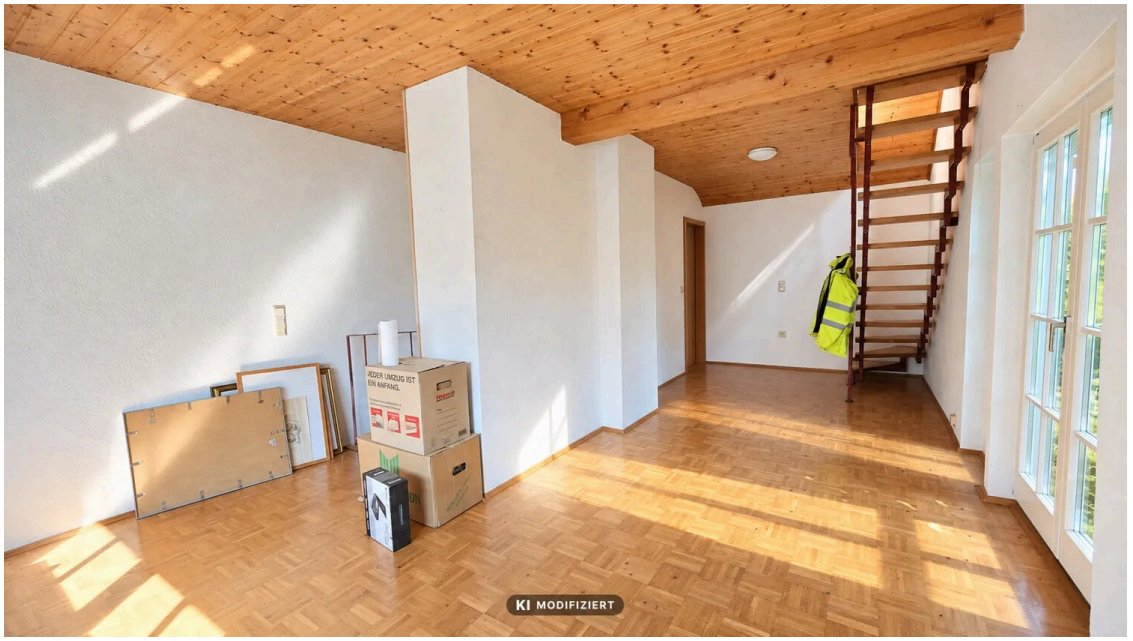




Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das Geschichte atmet und zugleich moderne Lebensentwürfe willkommen heißt: Dieses beeindruckende Fachwerkhaus aus dem Jahr 1830 präsentiert sich auf einem ca. 693 m² großen Grundstück. Das solide Steinfundament strahlt seit fast zwei Jahrhunderten Beständigkeit aus, während die markanten Holzbalken und die gepflegte Fassade dem Anwesen seinen besonderen Charme verleihen.

Mit seiner außergewöhnlichen Größe und zwei separaten Eingängen eröffnet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Aufteilung und Raumangebot

Das Anwesen teilt sich in ein großzügiges Vorderhaus und ein gemütliches Hinterhaus auf:

Vorderhaus – Großzügig & Lichtdurchflutet

Erdgeschoss: Das Herzstück bildet die einladende Wohnküche für gesellige Runden. Zwei weitere Räume lassen sich ideal als Wohnzimmer sowie als Homeoffice oder Schlafzimmer nutzen. Breite Holzdielen verleihen den Räumen eine natürliche Wärme. Ein geräumiges Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Obergeschoss: Hier befinden sich drei gut geschnittene Zimmer (nutzbar als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer), ein weiteres Badezimmer sowie ein Raum, der als separate Küche vorbereitet ist.

Hinterhaus – Separater Rückzugsort mit Balkon

Erdgeschoss: Eigenständiger Eingang mit eigener Wohnküche und Bad.

Obergeschoss: Ein großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum ruhigen Balkon – ideal für den Blick ins Grüne. Zudem befindet sich auf dieser Ebene eine praktische Waschküche.

Dachgeschoss: Unter dem Giebel liegen behagliche, holzverkleidete Räume, die als gemütliche Rückzugsorte dienen.

Ausstattung & Energetischer Zustand

Heizung: Die zentrale Ölheizung wurde erst 2023 erneuert und wird durch eine heizungsunterstützte Solaranlage effizient ergänzt.

Dach: Das Dach wurde im Jahr 2011 neu gedeckt.

Zustand: Die Immobilie präsentiert sich durchgehend gepflegt, energetisch sinnvoll aufgestellt und ist sofort bezugsfertig.

Außenbereich & Abstellflächen

Der Außenbereich bietet einen geschützten Rahmen für Entspannung. Gepflasterte Wege führen über das Anwesen. Eine geräumige Garage sowie zusätzliche Nebennutzflächen runden das Platzangebot perfekt ab.

Ein Ort, der Geschichten bewahrt und den idealen Rahmen für Ihr neues Kapitel bietet.

Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Ausstattung und Details

Vorderhaus:
Erdgeschoss:
Wohnküche - ca. 27,30m²
Wohnzimmer - ca.16,15m²
Zimmer - ca. 17,10m²
Bad - ca 6,00m²
Flür - ca. 14,00m²
Obergeschoss:
Zimmer 1 - 16,45m²
Zimmer 2 - 16,45m²
Zimmer 3 - 19,20m²
Küche - 11,70m²
Bad - 9,20m²
Hinterhaus:
Erdgeschoss - Wohnküche+Flur+Bad - 28,00m²
Obergeschoss - Wohnzimmer - 26,10m²
Dachgeschoss - Schlafen - 6,50m²

Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

Alles zum Standort

Wichmannshausen gehört zur Stadt Sontra und liegt im Werra-Meißner-Kreis, im äußersten Nordosten von Hessen und gehört zum Regierungsbezirk Kassel.
Die Landschaft des Werra-Meißner-Kreises wird durch den Wechsel zwischen bewaldeten Höhen und landwirtschaftlich genutzten, reizvollen Tälern bestimmt. Etwa drei Viertel des Kreisgebietes sind Landschafts- oder Naturschutzgebiet und mehr als 40% verfügen über einen Waldbestand. Das größte Fließgewässer ist die Werra, die den Kreis von Südosten nach Nordwesten durchzieht. Wichmannshausen ist direkt an ein wunderschönes Rad- und Wanderwegenetz angeschlossen, welches Sie an historischen Schlössern und Burgen vorbeiführt. Die höchste Erhebung ist der Hohe Meißner, der 754 Meter über den Meeresspiegel hinaus ragt.
Zu den bedeutenden Nord-Süd-Verkehrsadern, die den Kreis durchziehen zählen die Eisenbahnlinie Hamburg - Hannover - Göttingen -Sontra - Fulda - Frankfurt - München, sowie die Bundesstraße 27.Weiterhin bietet der Werra-Meissner-Kreis eine gute Anbindung in die östlichen Bundesländer. Zur Zeit wird die Autobahn 44 weiter ausgebaut.

Die Wartburgstadt Eisenach erreichen Sie nach ca. 37 km, die Uni-Stadt Göttingen nach ca. 60 km, die Kreisstadt Eschwege nach ca. 12 km, die Städte Bad Hersfeld nach ca. 40 km und Kassel nach ca.50 Kilometern.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs stehen in Sontra zur Verfügung.
Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Kreisstadt Eschwege, sowie Bebra und Bad Hersfeld.

Sontra verfügt über ein eigenes Freizeit- und Erlebnisbad.

Öffentliche Einrichtungen sind:
eine Grundschule in Sontra, eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe in Sontra, eine Förderschule für Lernbehinderte in Sontra, ein Jugendzentrum und weitere Kindergärten in Sontra

Objektnummer: 26037040 - 36205 Sontra / Wichmannshausen – Wichmannshausen

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