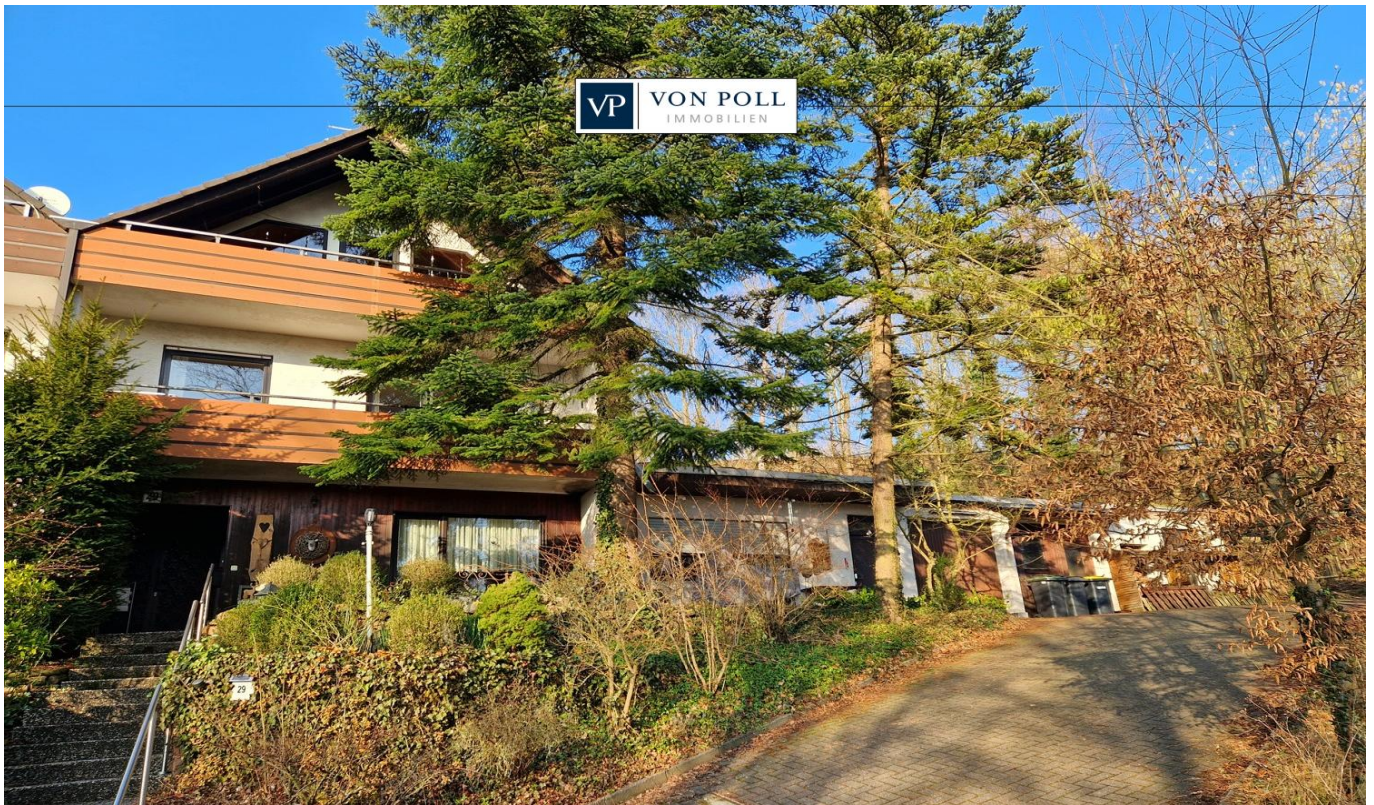


Witzenhausen

# Reihenendhaus mit Einliegerwohnung am Ortsrand von Witzenhausen

Número da propriedade: 24037059



PREÇO DE COMPRA: 229.000 EUR • ÁREA: ca. 207 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 896 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzenhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24037059	Preço de compra	229.000 EUR
Área	ca. 207 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Quartos	3		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1979		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	224.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.01.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979



Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzzenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzzenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzzenhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzzenhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzzenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> und liegt auf einem ca. 896 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Als Reihenendhaus mit Einliegerwohnung 1979 erbaut, präsentiert sich das Objekt in einem guten Zustand und bietet eine ideale Kombination aus Raum und Komfort. Eine Steintreppe führt sie über eine einige Stufen zum Eingangsbereich des Hauses. Hier steht ein wettergeschützter Eingang, sowie ein kleiner Vorplatz zum Verweilen zur Verfügung. Das Haus verfügt über insgesamt fünf großzügige Zimmer. Diese verteilen sich auf die Hauptwohnung mit ca. 150 m<sup>2</sup> und die Einliegerwohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich. Die großzügige Gestaltung bietet viel Platz für eine individuelle Verwirklichung. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine angenehme Atmosphäre und eine wohltuende Wärme. Besonders hervorzuheben ist die Anzahl der drei Balkone und Terrassen, die einen zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Treffen mit Freunden und Familie. Angrenzend an die großzügige Küche befindet sich ein Wasch- und Abstellraum. Hier finden mühelos Waschmaschine, Trockner und Vorräte ihren Platz. Durch die Küchentür gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse. Ein ausreichend großer Garten mit Gartenteich lädt zum Gärtnern und Entspannen ein. Ein Gäste-WC vervollständigt diese Ebene. Eine freundliche innenliegende Treppe bringt Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen zwei Schlafräume, sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Der Balkon mit einem wunderschönen Fernblick über Witzenhausen lädt zum Verweilen und Seele baumeln lassen ein. Die Einliegerwohnung besteht aus 2 ZKB und ist derzeit gut vermietet, dies soll auch so bleiben. Im Kellergeschoss stehen ein großzügiges Schwimmbad, sowie eine Sauna mit angrenzender Dusche zur Verfügung. Das Schwimmbad wurde schon mehrere Jahre nicht benutzt und müsste überholt werden. Ein weiterer Lagerraum mit Tageslicht und Heizung sorgt für ein zusätzliches Zimmer. Leicht in den Hang gebaut bietet eine vorbereitete Werkstatt weiteren Raum für Bastler. Die Versorgungsleitungen sind bereits schon vorhanden, sodass hieraus leicht zusätzlicher Wohnraum entstehen könnte. Das Objekt ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und in der kalten Jahreszeit ein behagliches Wohnklima garantiert. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal zu bezeichnen, und das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnlage ist als ruhig zu bezeichnen, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Diese Kombination aus Nähe zur Natur und kleinstädtischer Infrastruktur macht das Objekt besonders attraktiv für all jene, die Wert auf beides legen.

Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## Detalhes do equipamento

### Untergeschoss:

- ~ Wohnen / Essen ca. 21,22 m<sup>2</sup>
- ~ Badezimmer ca. 4,34 m<sup>2</sup>
- ~ Küche ca. 9,10 m<sup>2</sup>
- ~ Schlafen ca. 10,89 m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. 3,13 m<sup>2</sup>
- ~ Ankleide ca. 2,04 m<sup>2</sup>
- ~ Abstellraum ca. 1,27 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss:

- ~ Wohnen ca. 30,27 m<sup>2</sup>
- ~ Essen ca. 16,94 m<sup>2</sup>
- ~ Kochen 9,75 m<sup>2</sup>
- ~ Gäste- WC und Hauswirtschaftsraum ca. 5,29 m<sup>2</sup>
- ~ Balkon ca. 2,37 m<sup>2</sup> (7,50mx1,30m)
- ~ Terrasse ca. 2,25 m<sup>2</sup> (3,00mx3,00m)

### Dachgeschoss:

- ~ Loggia ca. 2,37 m<sup>2</sup> (7,50mx1,30m)
- ~ Schlafen 1 ca. 21,46 m<sup>2</sup>
- ~ Schlafen 2 ca. 17,36 m<sup>2</sup>
- ~ Badezimmer ca. 3,57 m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. 5,01 m<sup>2</sup>



Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 224.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número da propriedade: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30 Eschwege  
E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)