

Wehretal

# Ein-Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in Reichensachsen

Objektnummer: 24037007



KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 794 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

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

Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24037007	Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169,57 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	2		
Baujahr	1976		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	237.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.03.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Die Immobilie





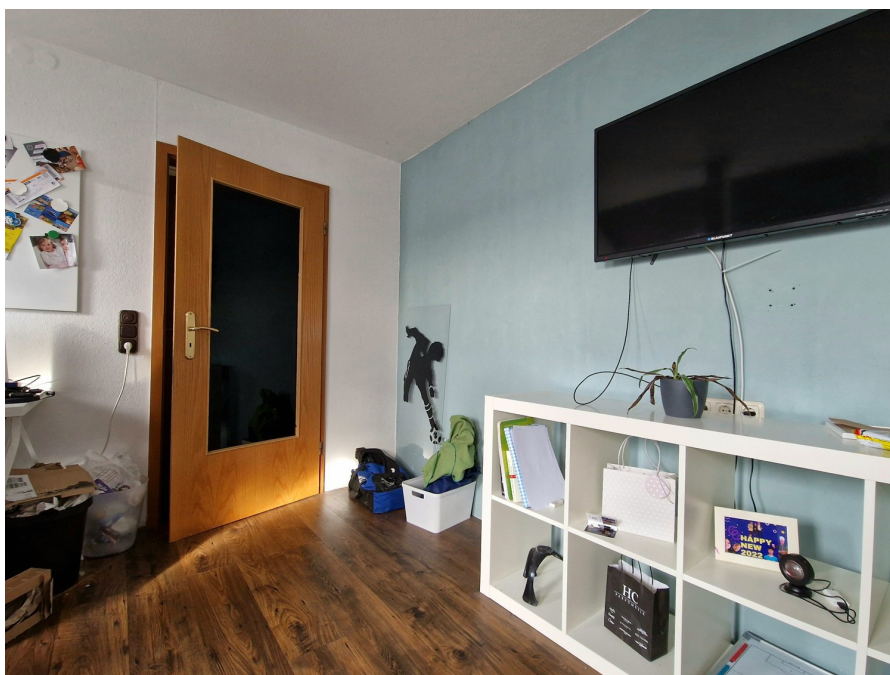
Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Ein- Zweifamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 794 m<sup>2</sup> in Reichensachsen. Das Haus befindet sich in einem soliden und guten Zustand und wurde im Jahr 1974 erbaut. Ein befestigter Weg führt sie über eine kleine Treppe zum Eingang des Wohnhauses. Das innenliegende Treppenhaus verbindet beide Ebenen miteinander, sodass sie auch unabhängig voneinander genutzt werden können. Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnräume auf einer Fläche von ca. 103 m<sup>2</sup>. Ein offener Wohn- und Essbereich mit einer großzügigen Terrassentür ermöglicht einen wunderschönen Blick in den Garten. Auf der mit Holz verkleideten Terrasse können Sie die Seele baumeln lassen und gemütliche Stunden verleben. Der Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen und zum Aufstellen von Spielgeräten. Über den Korridor sind alle Zimmer erreichbar. Auf dieser Etage stehen noch ein Schlaf- und Kinderzimmer sowie das Badezimmer zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit freistehender Badewanne ausgestattet. Für den notwendigen Stauraum sorgt eine kleine Abstellkammer. Durch die großen Fenster werden die Räume mit zusätzlichem Tageslicht versorgt. Über das Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung im Dachgeschoss. Hier stehen ebenfalls Wohn- und Essbereich sowie eine Küchenzeile zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit Dusche ausgestattet und für zusätzlichen Stauraum sorgen zwei weitere Zimmer. Im Kellergeschoss befinden sich die Versorgungseinrichtungen sowie die Waschküche mit WC. Ein großzügiger Hobbyraum vervollständigen diese Ebene. Angeschlossen an das Wohnhaus befindet sich die angebaute Garage. Sie bietet den notwendigen Platz für Ihr Fahrzeug und kann oben als Terrasse genutzt werden. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und verfügt über Platz für die ganze Familie. Lassen Sie sich von der Immobilie begeistern und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Ausstattung und Details

Wohnfläche ca. 169,57 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss ca. 102,81:

~ Kinderzimmer ca. 13,47 m<sup>2</sup>

~ Arbeitszimmer ca. 7,52 m<sup>2</sup>

~ Wohnzimmer ca. 22,75 m<sup>2</sup>

~ Esszimmer ca. 10,14 m<sup>2</sup>

~ Küche ca. 7,82 m<sup>2</sup>

~ Schlafzimmer ca. 14,09 m<sup>2</sup>

~ Bad ca. 6,67 m<sup>2</sup>

~ Flur ca. 13,68 m<sup>2</sup>

~ Abstellraum ca. 0,97 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

- Dusche ca. 5,70 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss ca. 66,76 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Wehretal gehört zum Werra-Meißner-Kreis und liegt in Nordosthessen, ca. 5 km von der Kreisstadt Eschwege, ca. 50 km südöstlich von Kassel entfernt. Sie besteht aus den Ortsteilen Reichensachsen, Hoheneiche, Langenhain, Oetmannshausen und Vierbach. Die Einwohnerzahl beträgt zurzeit ca. 6000. Die Tallage ist vom namensgebenden Fluss Wehre durchzogen. Sie wird westlich und östlich von Gebirgszügen eingegrenzt und weist den typischen Mittelgebirgscharakter auf. Durch Wehretal führen die Bundesstraßen B 7, B 27 und B 452. Der Bahnhofpunkt Reichensachsen liegt an der Strecke Fulda – Göttingen. Der Fernradweg R 5, der Herkules-Wartburg-Radweg und die Meißner-Radrundtour verlaufen durch Wehretal. Zur Zeit wird hier die A44 gebaut die Kassel über Wehretal mit Eisenach verbinden wird. Die Auffahrt wird in ca. 4 Km Entfernung sein. Die Gemeinde Wehretal hat sich im Zuge der Gebietsreform im Jahre 1972 aus den einzelnen Gemeinden der heutigen Ortsteile gebildet. Der Ortsteil Reichensachsen ist gleichzeitig Sitz der Gemeindeverwaltung. Reichensachsen ist heute mit ca. 3.500 Einwohnern der größte Ortsteil. Er zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Mit Kindertagesstätte, Grundschule, Einkaufsmärkten, Arztpraxen, Apotheke und umfangreichem Einzelhandel bietet der Ort guten Wohnkomfort in landschaftlich reizvoller Gegend, die zu vielen Freizeitaktivitäten wie Tennis und Fußball einlädt. Zusätzlich bietet die Stadt ein jährlich wiederkehrendes Kinder- und Heimatfest. Besucher finden ein umfangreiches gastronomisches Angebot und gepflegte Übernachtungsmöglichkeiten.



**Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 237.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24037007 - 37287 Wehretal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)