

Witzenhausen

# Modernisierte Erdgeschosswohnung mit großem Garten

Objektnummer: 24037042



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

KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

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

Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Auf einen Blick

|               |                       |                            |  |
|---------------|-----------------------|----------------------------|--|
| Objektnummer  | 24037042              | Kaufpreis                  | 125.000 EUR  |
| Wohnfläche    | ca. 71 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Erdgeschosswohnung   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) mind. 2975 € inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer        | 3                     |                            |  |
| Schlafzimmer  | 2                     |                            |  |
| Badezimmer    | 1                     |                            |  |
| Baujahr       | 1962                  | Modernisierung / Sanierung | 2023   |
| Stellplatz    | 1 x Carport           | Bauweise                   | Massiv   |
|               |                       | Nutzfläche                 | ca. 12 m <sup>2</sup>  |
|               |                       | Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche   |

Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                         |                             |
|----------------------------|---------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen    | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf        | 240.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.02.2030    | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Gas           |                         |                             |

Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines top gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962. Mit einer Gesamtgröße von ca. 71 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung verfügt über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer und ein Badezimmer. Highlight ist die moderne Einbauküche, die im Jahr 2020 eingebaut wurde. Zudem wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert, zuletzt 2023 und im Zuge dessen Fußböden, das Bad, die Haustür, sowie die Terrasse erneuert. Besonders hervorzuheben ist der Kamin, der die gesamte Wohnung beheizt und für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Mit Zugang zu einem idyllischen großen Garten, über eine liebevoll angelegte Terrasse, bietet die Wohnung zudem viel Platz im Freien zum Verweilen und Entspannen. In dem letzten Jahren wurden drei Zimmer bereits in Innen gedämmt. Zusätzlich gehören zu der Wohnung ein Carport-Stellplatz sowie ein Kellerabteil mit ca. 12 m<sup>2</sup> für zusätzlichen Stauraum. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar. Hier können Bewohner die Vorzüge einer ruhigen Umgebung genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Insgesamt präsentiert sich die angebotene Wohnung als attraktive Immobilie mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einem gepflegten Zustand. Die großzügige Terrasse und der idyllische Garten sind weitere Pluspunkte, die das Wohnen hier besonders angenehm machen. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gemütlichen und modernen Immobilie sind.

Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Ausstattung und Details

Wohnzimmer ca. 21,70 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 18,56 m<sup>2</sup>

Esszimmer ca. 11,80 m<sup>2</sup>

Küche ca. 6,80 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 5,30 m<sup>2</sup>

Flur ca. 5,61 m<sup>2</sup>

Gesamt ca. 71 m<sup>2</sup>

Kelleranteil ca. 13 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## Alles zum Standort

Witzenhausen, eine malerische Kleinstadt im Herzen von Hessen, verzaubert durch ihre idyllische Lage im Werratal und ihre reiche historische und kulturelle Vielfalt. Mit einer Bevölkerung von etwa 15.000 Einwohnern bietet die Stadt eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und lebendigem Gemeinschaftsleben. Die Altstadt von Witzenhausen ist ein wahres Juwel. Gepflasterte Gassen, gut erhaltene Fachwerkhäuser und der zentrale Marktplatz mit dem beeindruckenden Rathaus schaffen eine unvergleichliche Atmosphäre. Die charmante Kulisse lädt Besucher zum Flanieren und Entdecken ein, während zahlreiche Cafés und kleine Läden zum Verweilen einladen. Witzenhausen ist bekannt für seine lebendige Kultur und zahlreiche Feste, die das ganze Jahr über stattfinden. Das jährliche Kirschenfest, ein traditionsreiches Event, zieht Besucher aus der ganzen Region an und feiert die Stadt als „Kirschenstadt“ mit einem Festumzug, Musik und Tanz. Auch das Tropengewächshausfest und der stimmungsvolle Weihnachtsmarkt sind feste Bestandteile des Veranstaltungskalenders und erfreuen sich großer Beliebtheit. Trotz ihrer ländlichen Idylle ist Witzenhausen verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße 27 führt direkt durch die Stadt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Göttingen im Norden und Bad Hersfeld im Süden. Der Bahnhof Witzenhausen Nord bietet regelmäßige Zugverbindungen und erleichtert die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 240.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24037042 - 37213 Witzenhausen

## 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)