

Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

# Stilvolles Mehrfamilienhaus - Wohnhaus mit zwei Einliegerwohnungen in ruhiger Lage

Objektnummer: 24037014A



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

KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 586,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.327 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

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

Objektnummer: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24037014A	Kaufpreis	830.000 EUR
Wohnfläche	ca. 586,3 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Modernisierung / Sanierung	2007
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	2007	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einer Oase der Exklusivität. Dieses außergewöhnliche Gebäudeensemble vereint großzügiges Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf einem 1.327 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Rande des Neubaugebietes. Ein imposantes Domizil: Das Wohnhaus erstreckt sich über 614,43 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen und bietet mit 504,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Höchstmaß an Komfort und Eleganz. Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit Licht und bieten traumhafte Ausblicke bei gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre. Flexible Nutzung: Das Haus verfügt über zwei separate Einliegerwohnungen mit separaten Eingängen, beide sind im Verkaufspaket enthalten. Die großzügige Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten ideal zu kombinieren. Exklusive Ausstattung: Hochwertige Materialien und ausgesuchte Details zeichnen die gesamte Immobilie aus und unterstreichen den Anspruch an Qualität und Design. Eine großzügige Terrasse im Innenhof bietet den perfekten Rahmen für gesellige Stunden im Freien. Einmalige Gelegenheit: Diese Immobilie ist ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Exklusivität und Flexibilität legen. Die erstklassige Lage, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der außergewöhnliche baustil machen dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit. Highlights: - Großzügiges Wohnhaus mit ca. 614,13 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, davon 504,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf Erd- und Obergeschoss und 81,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die derzeit als Hobby- und Abstellräume im Kellergeschoss genutzt werden - Einliegerwohnung 1: offener Wohnbereich mit Einbauküche und Terrasse - Einliegerwohnung 2: offener Wohnbereich mit Einbauküche und Balkon - Grundstück mit 1.327 m<sup>2</sup> - 1 massive Doppelgarage - 1 massive Einzelgarage - Zisterne mit 8500 Liter Fassungsvermögen - Kaminofen mit Wärmetauscher - Solaranlage - Ruhige Ortsrandlage in gehobener Nachbarschaft Die Fenster in diesem Haus sind mit Sichtschutz verspiegelt. So fällt viel Licht ein und neugierige Blicke von außen werden verhindert. Der Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die Terrasse und die Balkone bieten den perfekten Rahmen für gesellige Stunden im Freien. Lassen Sie sich hier als neuer Eigentümer von dem Besonderen und Großzügigen überzeugen und leben Sie hier Ihren Traum vom Eigenheim.

**Objektnummer: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen**

## 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 den 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 den 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 einer Kindertagesstätte, einer Grundschule, mehreren 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: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

## 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)