

Wanfried

Großzügiges Landhaus mit Scheune in ruhiger, zentraler Lage

Objektnummer: 24037051



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 75.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170,17 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 980 m²

Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

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

Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Auf einen Blick

Objektnummer	24037051	Kaufpreis	75.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170,17 m ²	Haustyp	Bauernhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % mindestens 2975€ (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 155 m ²
Baujahr	1968	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Ofenheizung

Energieausweis

laut Gesetz nicht
erforderlich

Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Die Immobilie



Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Die Immobilie



Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Die Immobilie



Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Die Immobilie



Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Die Immobilie



Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Die Immobilie



Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Die Immobilie



Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Die Immobilie



Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Die Immobilie



Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Die Immobilie



Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein einzigartiges, denkmalgeschütztes Bauernhaus, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 980 m² erstreckt und mit einer Wohnfläche von rund 170 m² beeindruckt. Die Immobilie, ursprünglich aus ungefähr dem Jahr 1700 stammend, wurde im hinteren Teil 1968 erweitert und bietet nun reichlich Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Wohnzimmer. Ein zentrales Badezimmer ist vorhanden, wobei es potenziellen Käufern offensteht, diesen Bereich nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Die Wohnräume verteilen sich großzügig und bieten durch die flexible Raumaufteilung vielseitige Nutzungspotenziale für Ihre Wohnräume. Das Gebäude ist mit mehreren Kaminen ausgestattet, die für eine gemütliche Atmosphäre und alternative Heizmöglichkeiten sorgen. Ein Gasanschluss ist vorhanden, was zusätzliche Optionen für Modernisierungen bietet. Ein weiterer Vorteil dieses Anwesens ist die gut erhaltene Scheune, die vielfältige Einsatzmöglichkeiten bietet, sei es als Lagerfläche, Hobbyraum oder Werkstatt. Das Dach der Scheune bietet eine sehr gute Fläche für Solarinstallationen, was für umweltbewusste Käufer von Interesse sein könnte. Des Weiteren verfügt das Haus über einen Gewölbekeller, der zusätzlichen Lagerraum schafft. Der Außenbereich bietet eine Terrasse, welche zur Entspannung und zum Verweilen einlädt. Der große Gartenbereich lässt sich vielseitig nutzen, von Spielmöglichkeiten für Kinder bis hin zur Verwirklichung eigener Garten- und Landschaftsideen. Aufgrund der Denkmalschutzauflagen bestehen bei der Renovierung besondere Anforderungen, die jedoch auch steuerliche Vorteile mit sich bringen können. Die einfachere Ausstattung bietet Ihnen genügend Raum für kreative und individuelle Ausbauiden. Mit einer sinnvoll angelegten Renovierung kann dieses Haus sowohl funktional als auch stilvoll an moderne Wohnansprüche angepasst werden. Darüber hinaus bietet die Grundstruktur des Hauses mit ihrem Anteil an historischer Bausubstanz eine besondere Atmosphäre, die durch gezielte Modernisierungen erhalten und ergänzt werden kann. Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit für Interessenten, die ein Projekt suchen und bereit sind, dem Gebäude neuen Glanz zu verleihen. Durch die zentrale und gleichzeitig ruhige Lage sind alle Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Reichweite zu erreichen.

Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Ausstattung und Details

Erdgeschoss

Wohnzimmer ca. 12,40 m²

Schlafzimmer ca. 17,20 m²

Bad ca. 4,56 m²

Flur/Diele ca. 20 m²

Abstellraum 1 ca. 16 m²

Waschraum ca. 12 m²

Insgesamt ca. 82,16 m²

Obergeschoss

Schlafzimmer ca. 17,30 m²

Schlafzimmer ca. 9,14 m²

Schlafzimmer ca. 9,14 m²

Küche/Essbereich ca. 16,33 m²

Wohnzimmer ca. 14,40 m²

Vorratskammer ca. 4,20 m²

Flur/Diele ca. 17,50 m²

Insgesamt ca. 88 m²

Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Alles zum Standort

Wanfried, eine idyllische Kleinstadt in Nordhessen, liegt malerisch im Werratal nahe der thüringischen Grenze. Mit rund 4.000 Einwohnern verbindet die Stadt historischen Charme und Naturnähe. Fachwerkhäuser prägen das Bild der Altstadt, und der frühere Hafen, einst ein bedeutender Handelsplatz, lädt heute zum Verweilen ein. Auch das Rathaus von 1608 und das Keudellsche Schloss sind beliebte Sehenswürdigkeiten. Umgeben von der sanften Hügellandschaft des Naturparks Eichsfeld-Hainich-Werratal, bietet Wanfried zahlreiche Wander- und Radwege. Der nahegelegene Heldrastein ermöglicht atemberaubende Ausblicke auf das Werratal und die ehemalige innerdeutsche Grenze. Die Stadt bietet eine Gesamtschule, Grundschule sowie Kindergärten. Für den täglichen Bedarf gibt es Geschäfte und einen Supermarkt. Die Verkehrsanbindung in Wanfried ist gut, trotz der ländlichen Lage. Die Stadt liegt direkt an der Bundesstraße B249, die eine schnelle Verbindung zur nahegelegenen Kreisstadt Eschwege bietet. Von Eschwege aus sind die Autobahnen A44 und A7 gut erreichbar, was Wanfried an die größeren Verkehrswege anbindet und Reisen in Richtung Kassel, Göttingen oder Eisenach erleichtert. Das Vereinsleben in Wanfried ist rege, und traditionelle Feste wie das Schützenfest und die Kirmes sind Höhepunkte des Jahres. Wanfried vereint Natur, Geschichte und eine lebendige Gemeinschaft – ideal für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Objektnummer: 24037051 - 37281 Wanfried

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30 Eschwege
E-Mail: eschwege@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com