

Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

# Stilvolles Mehrfamilienhaus - Wohnhaus mit zwei Einliegerwohnungen in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24037014A



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

PRIX D'ACHAT: 830.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 586,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.327 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

## En un coup d'œil

|                        |                          |                              |   |
|------------------------|--------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24037014A                | Prix d'achat                 | 830.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 586,3 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | Toit en pavillon         | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Pièces                 | 11                       | Modernisation / Rénovation   | 2007  |
| Chambres à coucher     | 6                        | État de la propriété         | Bon état  |
| Salles de bains        | 4                        | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction  | 2007                     | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Place de stationnement | 2 x Garage               |                              |   |

CODE DU BIEN: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

## Informations énergétiques

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Type de chauffage         | Chauffage par le sol  |
| Source d'alimentation     | Gaz   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24037014A - 37287 Wehretal / Reichensachsen – Reichensachsen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)