

Sontra / Wichmannshausen

# Gemütliches Einfamilienhäuschen oder Wochenendhaus- hier tanken Sie Energie

????????? ??????????: 24037023



???? ??????: 173.000 EUR • ??????????: ca. 80,57 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ??: 674 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24037023
????????????	ca. 80,57 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	3
???????????????? ???	2
????????????	
????????????	1
????? ?????????????	1972

????? ????????	173.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2022
?????????	?????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	???????????	????????? ????????	338.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	02.07.2024	??????????????	
???????????????????		??????????????	H
????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	???????	??????????????	

???????? ??????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???????? ??????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?? ?????????



??????? ???????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?? ????????



???????? ??????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?? ?????????



??????? ???????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?? ????????



???????? ??????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?? ?????????



??????? ???????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

??? ?????? ??????????

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 wurde bis zum Jahr 2022 modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80,57 m<sup>2</sup> und liegt auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 674 m<sup>2</sup>. Im Haus stehen zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, sowie ein Badezimmer und Küche zur Verfügung. Die Zimmer verteilen sich auf einer Ebene und sind gut geschnitten. Angrenzend an die ca. 14,11 m<sup>2</sup> große Küche bietet eine Speisekammer zusätzlichen Stauraum. Eine schöne Sitzecke lädt zum Entspannen und zum gemütlichen gemeinsamen Kochen ein. Das Wohnzimmer mit ca. 24,96 m<sup>2</sup> bekommt durch seine zwei großen Fenster viel Licht, welche eine angenehme Atmosphäre schaffen. Auf dem Fußboden wurde 2020 neues Laminat verlegt. Die beiden Schlafzimmer haben eine Größe von ca. 15,49 m<sup>2</sup> und ca. 10,57 m<sup>2</sup> und bieten genügend Platz für eine individuelle Gestaltung. Das Badezimmer ist ausreichend groß und verfügt über eine Badewanne, WC und Waschbecken. Ein zentraler Flur von ca. 5,00 m<sup>2</sup>, eine weitere Abstellkammer von ca. 1,10 m<sup>2</sup> und ein Windfang mit ca. 2,60 m<sup>2</sup> runden das Raumangebot ab. Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt über ausreichend Lagerplatz im Kellergeschoss. Im Jahr 2022 wurde eine neue Pelletheizung installiert. Zudem wurden neue 3-fach verglaste Fenster eingebaut, um die Energieeffizienz zu verbessern. Ein zusätzliches Grundstück mit einer Fläche von ca. 1970 m<sup>2</sup> gehört ebenfalls zur Immobilie. Die Lage des Hauses ist durch eine Hecke sightgeschützt und sorgt für die notwendige Ruhe und Abgeschlossenheit. Angrenzend an das Grundstück verläuft ein kleiner Bach, welcher eine beruhigende Wirkung beim Entspannen im Garten hat. In dem Zeitraum zwischen 11/2020 und 09/2022 wurde umfangreiche Modernisierung, unter anderem die Neueinfassung des Schornsteins, Einbau der Wasserenthärtungsanlage, sowie der Einbau von Rollläden an allen Fenstern. Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Einfamilienhaus in modernisiertem Zustand, dass sich ideal für eine kleine Familie oder Paare eignet, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in einer ruhigen Lage sind. Fußläufig erreichbar sind ein Bäcker und Metzger, welche regionale Köstlichkeiten anbieten. Der Energieausweis befindet sich in Erstellung. Übernahme gegen Ende des Jahres geplant.

??????? ???????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

???????????????? ???? ??????????

Wohnfläche: 80,57 m<sup>2</sup>

Küche ca. 14,11 m<sup>2</sup>

Speisekammer ca. 1,24 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer ca. 24,96 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 15,49 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 10,57 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 5,50 m<sup>2</sup>

Flur ca. 5,00 m<sup>2</sup>

Abstellkammer ca. 1,10 m<sup>2</sup>

Windfang ca. 2,60 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2024. Endenergiebedarf beträgt 338.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.



???????? ??????????: 24037023 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)