

Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach

# Architektenhaus mit wunderschönen Fernblick in Gertenbach

CODICE OGGETTO: 21037011



PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173,32 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.348 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	21037011
Superficie netta	ca. 173,32 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 38 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	175.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.07.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzzenhausen / Gertenbach – Gertenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzzenhausen / Gertenbach – Gertenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 WITZENHAUSEN / GERTENBACH – GERTENBACH

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzzenhausen / Gertenbach – Gertenbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 1348 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und wurde im Jahr 1976 fertiggestellt. Im Jahr 2007 wurde das Dach neu eingedeckt und gedämmt. Die zentrale Heizung wird von Solarmodulen unterstützt und sorgt für eine angenehme Wärme im ganzen Haus. Vor drei Jahren wurde die Außenfassade gereinigt und mit einem Lotuseffekt-Anstrich versehen, sowie auch die Dachfläche neu versiegelt. Zur Verfügung stehen insgesamt 5 Zimmer, davon je zwei Schlaf- und ein Badezimmer. Im Erdgeschoss befinden sich davon zwei Zimmer von ca. 19,60 m<sup>2</sup> und ca. 18,60 m<sup>2</sup>, sowie eine großzügige Waschküche von ca. 22,60 m<sup>2</sup> und eine Gästetoilette. Über den gepflasterten rechtsseitigen Weg führt der Zugang zum ersten Obergeschoss. Hier befinden sich das Schlafzimmer, das großzügige Wohn- und Esszimmer, die Küche und das Badezimmer. Der Balkon bietet einen unverbaubaren Fernblick ins Grüne und lädt zum Entspannen ein. Um auch an heißen Tagen die frische Luft zu genießen, ist auf der linken Seite eine großzügige Terrasse angelegt. Umrahmt wird sie von einem wunderschönen Blauregen, der für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgt. Das Grundstück bietet weitere Besonderheiten wie einen idyllischen Gartenteich und die Möglichkeit zur Schaffung von weiterem Wohnraum in dem ausbaufähigen Dachgeschoss. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist normal und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Der Garten stellt viel Platz zum Spielen, Entspannen und für gesellige Stunden mit Freunden und Familie zur Verfügung. Zwei Außenparkplätze, sowie zwei Garagen sind am Anfang des Grundstückes vorhanden. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Siedlung und ist von viel Grün umgeben. Die Lage bietet einen guten Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und eine schnelle Anbindung an die Autobahn. Mit viel Potenzial und Charme ist die Immobilie ideal für eine Familie geeignet. Lassen Sie sich von der wunderschönen Lage und dem Haus begeistern. Gern zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einem Besichtigungstermin. Der Energieausweis befindet sich in der Erstellung.

**CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach**

## Dettagli dei servizi

### Erdgeschoss:

- ~ Wohnzimmer ca. 19,60 m<sup>2</sup>
- ~ Schlafzimmer ca. 18,60 m<sup>2</sup>
- ~ Waschküche ca. 22,60 m<sup>2</sup>
- ~ Gästetoilette ca. 1,50 m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. 5,10 m<sup>2</sup>
- ~ Terrasse ca. 90,00 m<sup>2</sup>

### 1. Obergeschoss

- ~ Schlafzimmer ca. 22,60 m<sup>2</sup>
- ~ Schlafzimmer ca. 15,27 m<sup>2</sup>
- ~ Wohn- und Esszimmer ca. 59,93 m<sup>2</sup>
- ~ Küche ca. 13,96 m<sup>2</sup>
- ~ Badezimmer ca. 7,72 m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. 9,04 m<sup>2</sup>
- ~ Balkon ca. 18,48 m<sup>2</sup>
- ~ Terrasse ca. 60,00 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 175.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODICE OGGETTO: 21037011 - 37218 Witzenhausen / Gertenbach – Gertenbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)