

Witzenhausen

# Reihenendhaus mit Einliegerwohnung am Ortsrand von Witzenhausen

CODICE OGGETTO: 24037059



PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 896 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

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

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                        |                                                                                        |
|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24037059              | Prezzo d'acquisto      | 229.000 EUR                                                                            |
| Superficie netta    | ca. 207 m²            | Casa                   | Villa a schiera di testa                                                               |
| Tipologia tetto     | a due falde           | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises              |
| Vani                | 5                     | Stato dell'immobile    | Curato                                                                                 |
| Camere da letto     | 3                     | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                              |
| Bagni               | 3                     | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone |
| Anno di costruzione | 1979                  |                        |                                                                                        |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |                        |                                                                                        |

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.01.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 224.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979                |

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzzenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



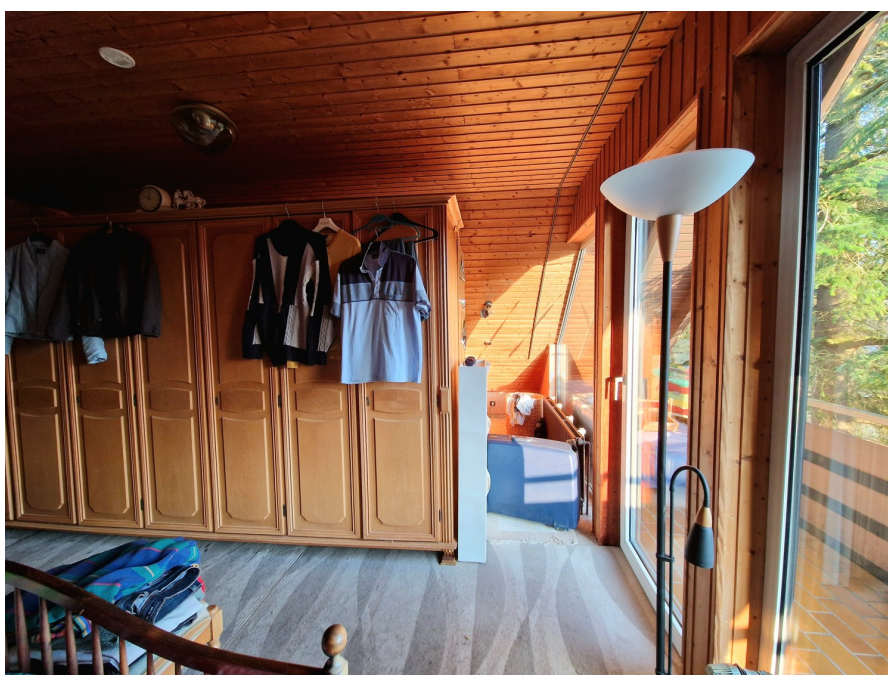
CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> und liegt auf einem ca. 896 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Als Reihenendhaus mit Einliegerwohnung 1979 erbaut, präsentiert sich das Objekt in einem guten Zustand und bietet eine ideale Kombination aus Raum und Komfort.

Eine Steintreppe führt sie über eine einige Stufen zum Eingangsbereich des Hauses. Hier steht ein wettergeschützter Eingang, sowie ein kleiner Vorplatz zum Verweilen zur Verfügung.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf großzügige Zimmer. Diese verteilen sich auf die Hauptwohnung mit ca. 150 m<sup>2</sup> und die Einliegerwohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich. Die großzügige Gestaltung bietet viel Platz für eine individuelle Verwirklichung. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine angenehme Atmosphäre und eine wohltuende Wärme. Besonders hervorzuheben ist die Anzahl der drei Balkone und Terrassen, die einen zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Treffen mit Freunden und Familie. Angrenzend an die großzügige Küche befindet sich ein Wasch- und Abstellraum. Hier finden mühelos Waschmaschine, Trockner und Vorräte ihren Platz. Durch die Küchentür gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse. Ein ausreichend großer Garten mit Gartenteich lädt zum Gärtnern und Entspannen ein.

Ein Gäste-WC vervollständigt diese Ebene. Eine freundliche innenliegende Treppe bringt Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen zwei Schlafräume, sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Der Balkon mit einem wunderschönen Fernblick über Witzenhausen lädt zum Verweilen und Seele baumeln lassen ein.

Die Einliegerwohnung besteht aus 2 ZKB und ist derzeit gut vermietet, dies soll auch so bleiben. Im Kellergeschoss stehen ein großzügiges Schwimmbad, sowie eine Sauna mit angrenzender Dusche zur Verfügung. Das Schwimmbad wurde schon mehrere Jahre nicht benutzt und müsste überholt werden. Ein weiterer Lagerraum mit Tageslicht und Heizung sorgt für ein zusätzliches Zimmer.

Leicht in den Hang gebaut bietet eine vorbereitete Werkstatt weiteren Raum für Bastler. Die Versorgungsleitungen sind bereits schon vorhanden, sodass hieraus leicht zusätzlicher Wohnraum entstehen könnte.

Das Objekt ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und in der kalten Jahreszeit ein behagliches Wohnklima garantiert. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal zu bezeichnen, und das

Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnlage ist als ruhig zu bezeichnen, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Diese Kombination aus Nähe zur Natur und kleinstädtischer Infrastruktur macht das Objekt besonders attraktiv für all jene, die Wert auf beides legen.

**CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen**

## Dettagli dei servizi

### Untergeschoss:

- ~ Wohnen / Essen ca. 21,22 m<sup>2</sup>
- ~ Badezimmer ca. 4,34 m<sup>2</sup>
- ~ Küche ca. 9,10 m<sup>2</sup>
- ~ Schlafen ca. 10,89 m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. 3,13 m<sup>2</sup>
- ~ Ankleide ca. 2,04 m<sup>2</sup>
- ~ Abstellraum ca. 1,27 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss:

- ~ Wohnen ca. 30,27 m<sup>2</sup>
- ~ Essen ca. 16,94 m<sup>2</sup>
- ~ Kochen 9,75 m<sup>2</sup>
- ~ Gäste- WC und Hauswirtschaftsraum ca. 5,29 m<sup>2</sup>
- ~ Balkon ca. 2,37 m<sup>2</sup> (7,50mx1,30m)
- ~ Terrasse ca. 2,25 m<sup>2</sup> (3,00mx3,00m)

### Dachgeschoss:

- ~ Loggia ca. 2,37 m<sup>2</sup> (7,50mx1,30m)
- ~ Schlafen 1 ca. 21,46 m<sup>2</sup>
- ~ Schlafen 2 ca. 17,36 m<sup>2</sup>
- ~ Badezimmer ca. 3,57 m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. 5,01 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 224.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 24037059 - 37213 Witzenhausen

## Partner di contatto

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

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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