

Witzenhausen

Reihenendhaus mit Einliegerwohnung am Ortsrand von Witzenhausen

????????? ??????????: 24037059



???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 207 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 896 m²

??????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	24037059	????? ??????	229.000 EUR
???????????	ca. 207 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	3	?????????	?????????
????? ?????????????	1979	???????????????	
????? ?????????????	2 x ?????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ?????????????		?????????????,
			????????, ??????,
			?????, ?????,
			?????????

???????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	224.00 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ???????? ???	29.01.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1979

???????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

?? ?????????



??????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

?? ????????



???????? ??: 24037059 - 37213 Witzenhausen

?? ???????



???????? ??: 24037059 - 37213 Witzenhausen

?? ???????



??????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

?? ????????



???????? ?????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

?? ???????



??????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

?? ????????



???????? ??: 24037059 - 37213 Witzenhausen

?? ???????



??????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

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

Diese gepflegte Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 207 m² und liegt auf einem ca. 896 m² 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 m² und die Einliegerwohnung mit ca. 55 m² 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.

??????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

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

Untergeschoss:

- ~ Wohnen / Essen ca. 21,22 m²
- ~ Badezimmer ca. 4,34 m²
- ~ Küche ca. 9,10 m²
- ~ Schlafen ca. 10,89 m²
- ~ Flur ca. 3,13 m²
- ~ Ankleide ca. 2,04 m²
- ~ Abstellraum ca. 1,27 m²

Erdgeschoss:

- ~ Wohnen ca. 30,27 m²
- ~ Essen ca. 16,94 m²
- ~ Kochen 9,75 m²
- ~ Gäste- WC und Hauswirtschaftsraum ca. 5,29 m²
- ~ Balkon ca. 2,37 m² (7,50mx1,30m)
- ~ Terrasse ca. 2,25 m² (3,00mx3,00m)

Dachgeschoss:

- ~ Loggia ca. 2,37 m² (7,50mx1,30m)
- ~ Schlafen 1 ca. 21,46 m²
- ~ Schlafen 2 ca. 17,36 m²
- ~ Badezimmer ca. 3,57 m²
- ~ Flur ca. 5,01 m²

??????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

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

Witzenhausen - Universitätsstadt im Werratal

Witzenhausen liegt im romantischen Werratal und ist Mittelpunkt eines der größten und ältesten Kirschenanbaugebiete Deutschlands. Die attraktive Altstadt mit ihrem wertvollen Fachwerkbestand zeugt von mittelalterlicher Kultur und Baukunst. In Witzenhausen ist es gelungen, Altes zu bewahren und sich Neuem zu öffnen. So ist die kleinste Universitätsstadt in Deutschland Standort der Universität Kassel mit dem Fachbereich Ökologische Agrarwissenschaften, dem ersten seiner Art in Europa.

Das Symbol der Stadt, die Kirsche, bestimmt seit mehr als anderthalb Jahrhunderten den Jahresablauf. Die Kirschblüte ist sicher auch für die Besucher der Witzenhäuser Woche ein besonderes Erlebnis, vor allem bei den Wanderungen auf den speziell ausgewiesenen Kirschblütenwegen. Zur Kirschenernte findet am zweiten Juliwochenende das große Kirschen- und Altstadtfest statt. Zur Kesperkirmes (mundartlich kesper = Kirsche) strömen viele Besucher in die Stadt um neben den Festlichkeiten die neugekrönte Kirschenkönigin zu begrüßen oder an den Meisterschaften im "Kirschkern-Wettpucken" teilzunehmen. Weltweit ist der Name Witzenhausen neben der Kirsche eng verbunden mit dem der Universität, zu deren Sehenswürdigkeiten u.a. auch das Gewächshaus für tropische und subtropische Nutzpflanzen gehört. Hier gedeihen dank moderner Technik Kakao, Kaffee, Zitronen, Orangen, Bananen und viele exotische Pflanzen mehr. Das Gewächshaus ist nicht nur eine Stätte der Lehre und Forschung, sondern ist auch interessierten Gästen zugänglich. Auf gleichem Gelände, in einem stilvollen Fachwerkbau untergebracht, befindet sich das völkerkundliche Museum. Zahlreiche Exponate aus verschiedenen Kulturen zeigen die Vielfalt menschlichen Lebens von heute und damals. Doch auch die Stadt mit ihren historischen Fachwerkhäusern und den alten Gemäuern ist sehenswert und immer einen ausgedehnten Bummel wert.

??????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 224.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ?????????: 24037059 - 37213 Witzenhausen

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

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

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

E-Mail: eschwege@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com