

Bad Sooden-Allendorf

# Saniertes Ein-Zweifamilienhaus mit Ausbaupotential in Bad Sooden-Allendorf

VP azonosító: 24037068



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

VÉTELÁR: 279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 730 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Áttekintés

VP azonosító	24037068
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1960
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	279.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 150 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

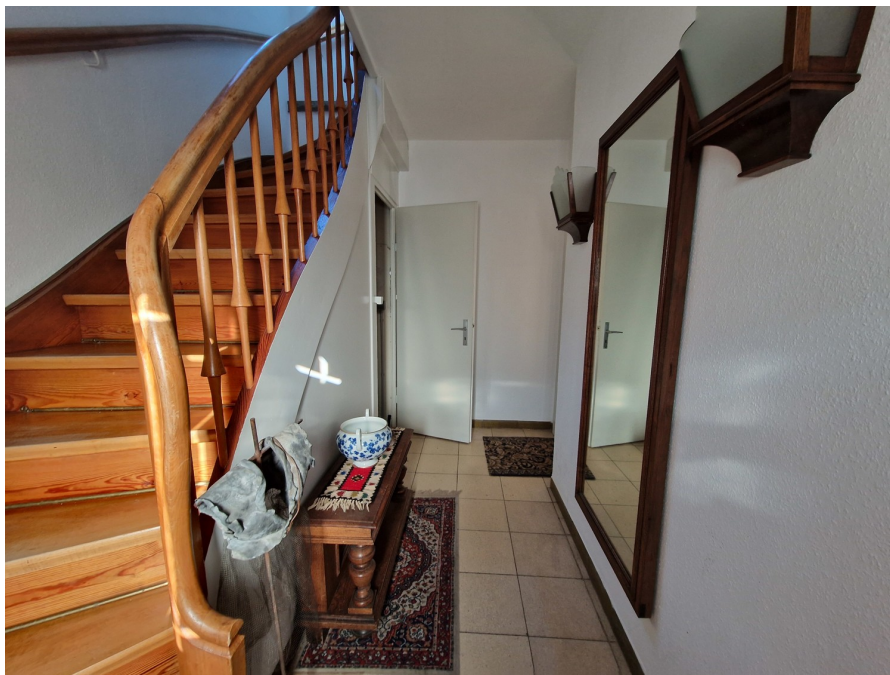
VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Az els? benyomás

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus bietet mit seinen ca. 730 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ausreichend Platz für Familien und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1960 erbaute Haus wurde ab 2017 saniert. Unter anderem wurden die Fenster ausgetauscht, Wasser- und Stromleitungen komplett getauscht, die Badezimmer erneuert. Zwei neue Küchen mit E-Geräten auf beiden Etagen wurden ebenfalls eingebaut. Die Heizung wurde im Jahr 2024 erneuert. Die Immobilie besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung sowie die gute Ausstattungsqualität, die sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit gewährleistet. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, von denen drei als Schlafzimmer genutzt werden können. Diese bieten genügend Raum für die gesamte Familie verteilt auf zwei Etagen. Für den notwendigen Komfort sorgt eine Gegensprech- und Türöffnungsanlage für beide Wohnungen. Zwei helle und moderne Badezimmer mit ebener Dusche, Waschtisch und WC und Fussbodenheizung (EG) sorgen für das entsprechende Wohlfühlgefühl. Im Dachgeschoss sind Badezimmer und WC getrennt voneinander. Alle Fenster sind mit Rollläden, teilweise elektrisch, ausgestattet. Die Wohnungen können einzeln genutzt werden, aber auch eine Nutzung der kompletten Immobilie ist denkbar. Die Dachgeschosswohnung bietet zusätzlich zur Küche mit E-Geräten einen Balkon, welcher durch die Küche erreichbar ist. Eine angrenzende Speisekammer im Erdgeschoss sorgt für den notwendigen Stauraum. Besonders hervorzuheben ist der seitliche, vollunterkellerte Anbau mit einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich eignet sich unter anderem ideal für die Nutzung als Büro- oder Praxisräume. Der Anbau verfügt über sämtliche notwendigen Anschlüsse, z.B. für Küche oder Badezimmer; WCs sind bereits vorhanden. Er bietet somit beste Voraussetzungen für eine berufliche oder auch private Nutzung. Ein ebenerdiger Zugang schafft zudem einen barrierefreien Zutritt, welcher den Ausbau in eine altersgerechte Wohnung ermöglicht. Eine verschließbare Verbindungstür mit einer kleinen Treppe gewährleistet den Zugang zum Haupthaus. Der Keller des Hauses ist ein weiterer Pluspunkt. Neben einem zusätzlichen WC befindet sich hier ein Barraum, der ideale Gelegenheiten für gemütliche Abende mit Freunden oder der Familie bietet. Für jede Wohneinheit ist ein separater Waschmaschinenanschluss vorhanden. Durch den Keller führt die Tür direkt auf die Terrasse hinter dem Haus. Der vollständig eingezäunte Garten des Hauses bietet Raum zur Erholung und kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Vom Garten aus besteht ein direkter Zugang zur Garage, was die Wege angenehm kurz hält. Diese Kombination aus Wohnkomfort und praktischen Details macht das Haus zu einer attraktiven Adresse sowohl für Doppelhaushalte als auch für Familien, die Arbeiten und Wohnen an einem Ort vereinen möchten. Derzeit ist die Dachgeschosswohnung vermietet. Insgesamt präsentiert sich das Ein- / Zweifamilienhaus als gefestigtes

Wohnangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in einer angenehmen Wohnlage. Die Modernisierungen aus den vergangenen Jahren sowie die komplette Ausstattung inklusive eines nutzerfreundlichen Keller- und Garagenbereichs runden das Angebot ab. Es ist ideal für Käufer, die eine wohnliche und vielseitig nutzbare Immobilie in einer gefälligen Umgebung suchen. Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Részletes felszereltség

Erdgeschoss:

- ~ Wohnzimmer ca. 20,44 m<sup>2</sup>
- ~ Schlafzimmer ca. 9,41 m<sup>2</sup>
- ~ Kinderzimmer ca. 8,55 m<sup>2</sup>
- ~ Küche ca. 13,23 m<sup>2</sup>
- ~ Badezimmer ca. 5,22 m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. 6,63 m<sup>2</sup>

Eingangsbereich ca. 8,16 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

- ~ Wohnzimmer ca. 15,47 m<sup>2</sup>
- ~ Schlafzimmer ca. 9,41 m<sup>2</sup>
- ~ Küche ca. 10,08 m<sup>2</sup>
- ~ Badezimmer ca. 3,44 m<sup>2</sup>
- ~ WC ca. 3 m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. 6,39 m<sup>2</sup>
- Vollunterkellert



VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Minden a helyszínr?!

Bad Sooden-Allendorf liegt im Herzen Deutschlands, eingebettet in die sanften Hügel des Werratal. Die Stadt wird von der Werra durchflossen, was ihr nicht nur landschaftliche Reize, sondern auch geschichtliche Bedeutung verleiht. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze von Hessen und Thüringen, was ihre Bedeutung als kultureller Knotenpunkt unterstreicht. Die gute Verkehrsanbindung, unter anderem durch die Bundesstraße B27 und die Bahnstrecke Göttingen-Bebra, macht die Stadt leicht erreichbar. Bad Sooden-Allendorf bietet eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten. Der historische Stadtkern mit seinen gut erhaltenen Fachwerkhäusern lädt zu einem Spaziergang durch die Jahrhunderte ein. Die WerratalTherme mit ihren Innen- und Außenbecken sowie dem Solebad ist ein Highlight für Erholungssuchende. Wander- und Radwege in der umliegenden Natur, wie der P4-Premiumwanderweg, bieten naturnahe Erlebnisse. Das Grenzmuseum Schiffersgrund erinnert an die deutsche Teilung und zieht historisch Interessierte an. Regelmäßige Veranstaltungen, wie das Brunnenfest und der Weihnachtsmarkt, sorgen für kulturelle Höhepunkte im Jahresverlauf. Bad Sooden-Allendorf vereint historische Tradition mit modernem Lebensstil und bietet eine hohe Lebensqualität sowohl für Einwohner als auch Besucher. Die Kombination aus heilenden Solequellen, einer malerischen Landschaft und einem reichhaltigen kulturellen Angebot macht die Stadt zu einem attraktiven Ziel in Nordhessen. Mit ihrer günstigen Lage, der gut ausgebauten Infrastruktur und der Fülle an Freizeitmöglichkeiten steht Bad Sooden-Allendorf exemplarisch für eine erfolgreiche Symbiose aus Geschichte und Moderne.

VP azonosító: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)