

Sontra / Wichmannshausen

# Einfamilienhaus mit historischem Charme und großzügigem Grundstück

Codice oggetto: 23037134



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

PREZZO D'ACQUISTO: 90.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 633 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 23037134                             |
| Superficie netta    | ca. 154 m²                           |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate                     |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1722                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 90.000 EUR                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune                                                     |

Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das im Jahr 1722 erbaut wurde und sich auf einem Grundstück von ca. 633 m<sup>2</sup> befindet. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> und steht unter Ensembleschutz.

Das Objekt beeindruckt mit seinem historischen Charme und der einzigartigen Bauweise, die typisch für die Epoche ist. Im Jahr 1868 wurde das Haus erweitert und im Jahr 1870 um die Scheune mit einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> ergänzt. Diese kann für verschiedene Zwecke genutzt werden und bietet unzählige Möglichkeiten.

Die Gasheizung wurde im Jahr 1998 erneuert und das Dach im Jahr 1985. Dadurch wurden bereits wichtige Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Dennoch besteht weiterer Renovierungsbedarf, um das Haus in seinen vollen Glanz zurückzusetzen. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen und das Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist einfach, wodurch Ihnen viel Gestaltungsspielraum geboten wird, um das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu renovieren und einzurichten.

Um Ihr Auto sicher und geschützt unterzubringen, steht Ihnen eine Garage zur Verfügung. Diese bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug.

Das Grundstück bietet viel Platz im Freien, um Ihren eigenen Garten zu gestalten und Ihren grünen Daumen auszuleben. Hier können Sie Ihre persönliche Oase der Ruhe schaffen und die Natur in vollen Zügen genießen.

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus schafft großes Potenzial für Menschen, die ein historisches Gebäude mit Charme und Charakter suchen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihr Traumhaus zu verwirklichen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern und stellen Sie sich Ihre Zukunft in diesem einzigartigen Haus vor.

Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## Dettagli dei servizi

### Erdgeschoss

~Wohnzimmer ca. 30,78 m<sup>2</sup>

~Küche ca. 16,38 m<sup>2</sup>

~Waschküche ca. 12,63 m<sup>2</sup>

~Bad ca. 5,41 m<sup>2</sup>

~Flur ca. 9,65 m<sup>2</sup>

~Abstellkammer ca. 1,68 m<sup>2</sup>

Gesamt ca. 76,53 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss

~Wohnzimmer ca. 14,82 m<sup>2</sup>

~Schlafzimmer ca. 15,91 m<sup>2</sup>

~Schlafzimmer ca. 14,87 m<sup>2</sup>

~Schlafzimmer ca. 12,46 m<sup>2</sup>

~Küche ca. 6,48 m<sup>2</sup>

~Bad ca. 3,15 m<sup>2</sup>

~Flur gesamt ca. 9,65 m<sup>2</sup>

Gesamt 77,35 m<sup>2</sup>

Insgesamt 153,88 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## Tutto sulla posizione

Wichmannshausen gehört zur Stadt Sontra und liegt im Werra-Meißner-Kreis, im äußersten Nordosten von Hessen und gehört zum Regierungsbezirk Kassel. Die Landschaft des Werra-Meißner-Kreises wird durch den Wechsel zwischen bewaldeten Höhen und landwirtschaftlich genutzten, reizvollen Tälern bestimmt. Etwa drei Viertel des Kreisgebietes sind Landschafts- oder Naturschutzgebiet und mehr als 40% verfügen über einen Waldbestand. Das größte Fließgewässer ist die Werra, die den Kreis von Südosten nach Nordwesten durchzieht. Wichmannshausen ist direkt an ein wunderschönes Rad- und Wanderwegenetz angeschlossen, welches Sie an historischen Schlössern und Burgen vorbeiführt. Die höchste Erhebung ist der Hohe Meißner, der 754 Meter über den Meeresspiegel hinaus ragt.

Zu den bedeutenden Nord-Süd-Verkehrsadern, die den Kreis durchziehen zählen die Eisenbahnlinie Hamburg - Hannover - Göttingen - Sontra - Fulda - Frankfurt - München, sowie die Bundesstraße 27. Weiterhin bietet der Werra-Meißner-Kreis eine gute Anbindung in die östlichen Bundesländer. Zur Zeit wird die Autobahn 44 weiter ausgebaut.

Die Wartburgstadt Eisenach erreichen Sie nach ca. 37 km, die Uni-Stadt Göttingen nach ca. 60 km, die Kreisstadt Eschwege nach ca. 12 km, die Städte Bad Hersfeld nach ca. 40 km und Kassel nach ca. 50 Kilometern.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs stehen in Sontra zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Kreisstadt Eschwege, sowie Bebra und Bad Hersfeld.

Sontra hat ein eigenes Freizeit- und Erlebnisbad. Die Breitenbacher Seen, ca. 1 km südwestlich von Bebra gelegen, laden mit der ca. 17 ha Seenfläche zum Baden und Entspannen ein.

Öffentliche Einrichtungen sind:

eine Grundschule in Sontra, eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe in Sontra, eine Förderschule für Lernbehinderte in Sontra, ein Jugendzentrum und weitere Kindergärten in Sontra

Codice oggetto: 23037134 - 36205 Sontra / Wichmannshausen

## 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)