Bad Sooden-Allendorf

Top saniertes Wohnhaus in gefragter Lage in Bad Sooden-Allendorf

Objektnummer: 24037068

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 730 m^2

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24037068
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	259.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	219.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Ein erster Eindruck

Mehr als ein top saniertes Wohnhaus – Privatleben und Renditemöglichkeit unter einem Dach.
Dies alles bietet Ihnen das Zweifamilienhaus mit angrenzendem ebenerdigen Anbau auf einer ca. 730 m² Grundstücksfläche. Das im Jahr 1960 erbaute Haus wurde ab 2017 (kern)-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 im Rahmen der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen erneuert. Die Investitionen beliefen sich auf über 80.000 Euro. Nicht nur die Investitionen wurden schon getätigt, auch die Arbeit wurde den zukünftigen Eigentümern abgenommen. Hier sparen Sie nicht nur Geld, sondern auch wertvolle Zeit.
Diese praktisch aufgeteilte Immobile besticht durch ihre gute und zeitlich neutrale Ausstattungsqualität, die sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit gewährleistet. Besonders hervorzuheben ist der seitliche, vollunterkellerte Anbau mit einer Fläche von ca. 70 m². Dieser Bereich eignet sich hervorragend als ebenerdige Wohnung. Eine Erweiterung der Erdgeschosswohnung um die Anbaufläche ist ebenfalls mit wenigen Handgriffen möglich. Eine praktische Verbindungstür ist bereits vorhanden. Der Anbau verfügt über sämtliche notwendigen Anschlüsse, z.B. für Küche oder Badezimmer; WCs sind bereits vorhanden.
Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, von denen vier 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 großzügigen Balkon. Hier können Sie über den Dächern von Bad Sooden-Allendorf die Sonne genießen und entspannen.
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.

Kinder und Haustiere willkommen! Der vollständig eingezäunte Garten des Hauses bietet Raum zur Erholung und könnte bei Bedarf nach eigenen Vorstellungen umgestaltet werden. Das Aufstellen von Garten- und Spielgeräten bietet sich aufgrund der ebenen Lage bestes an. Vom Garten aus besteht ein direkter Zugang zur Garage und zum Wohnhaus. Dies bietet Ihnen die Sicherheit für Kinder und Tiere, da kein direkter Zugang zur Straße möglich ist. Diese Kombination aus Wohnkomfort und praktischen Details macht das Haus zu einer attraktiven Adresse für eine Familie, welche auf eine zusätzliche Mieteinnahmen nicht verzichten möchten. Derzeit ist die Dachgeschosswohnung vermietet.
Die Modernisierungen aus den vergangenen Jahren, sowie die komplette Ausstattung inklusive eines nutzerfreundlichen Keller- und Garagenbereichs runden das Angebot ab. Hier vereinen sich Wohnqualität und gefragte Wohnlage in einem Anwesen.
Nutzen Sie die Chance sich diese top sanierte Immobilie mit allen praktischen Vorzügen anzuschauen.

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Ausstattung und Details

Erdgeschoss:
~ Wohnzimmer ca. 20,44 m²
~ Schlafzimmer ca. 9,41 m²
~ Kinderzimmer ca. 8,55 m²
~ Küche ca. 13,23 m²
~ Badezimmer ca. 5,22 m²
~ Flur ca. 6,63 m²
Eingangsbereich ca. 8,16 m²
Dachgeschoss:
~ Wohnzimmer ca. 15,47 m²
~ Schlafzimmer ca. 9,41 m²
~ Küche ca. 10,08 m²
~ Badezimmer ca. 3,44 m²
~ WC ca. 3 m²
~ Flur ca. 6,39 m²
Anbau:
~ ebenerdiger Zugang ca. 70 m²
- Vollunterkellert Wohnhaus und Anbau

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Alles zum Standort

Bad Sooden-Allendorf liegt im Herzen Deutschlands, eingebettet in die sanften Hügel des Werratals. 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 Schifflersgrund 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.

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 219.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege
Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0
E-Mail: eschwege@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com