Bad Sooden-Allendorf

Saniertes Ein-Zweifamilienhaus mit Ausbaupotential in Bad Sooden-Allendorf

Objektnummer: 24037068

KAUFPREIS: 279.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 130 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 730 m²

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

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

Objektnummer: 24037068 - 37242 Bad Sooden-Allendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24037068
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	279.000 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

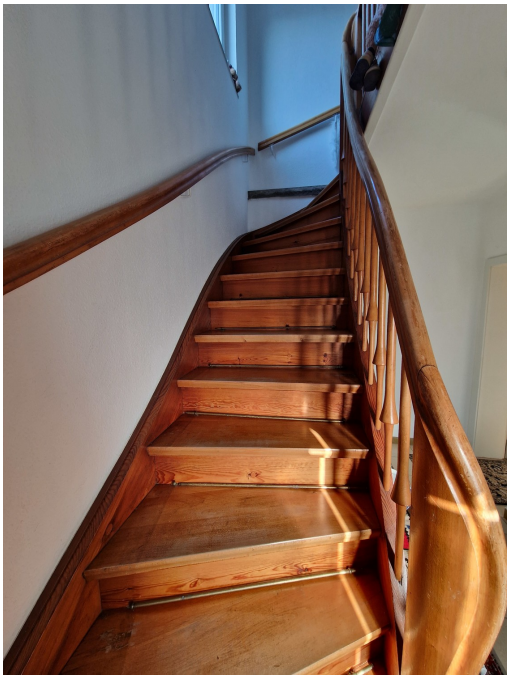
Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Gas

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

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus bietet mit seinen ca. 730 m² 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 m². 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.

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
- Vollunterkellert

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

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30 Eschwege
E-Mail: eschwege@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com