

Wanfried / Heldra

Familienhaus mit Wohlfühlfaktor in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 26037023

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,76 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 675 m²

CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26037023
Surface habitable	ca. 141,76 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 EUR (Vente), 1 x Garage, 1 EUR (Vente)

Prix d'achat	189.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 71 m ²
Aménagement	Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2034

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	300.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La propriété



CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La propriété



CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La propriété



CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La propriété



CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La propriété



CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La propriété



CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La propriété



CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

La propriété



CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969, das mit einer Wohnfläche von ca. 141,76 qm und einem Grundstück von ca. 675 qm ein komfortables Zuhause mit viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird das Angebot durch zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 2.700 qm, die derzeit verpachtet sind und einen zusätzlichen Mehrwert darstellen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt mit seinem Kamin zu gemütlichen Stunden ein. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der den Wohnraum auf harmonische Weise erweitert und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Durch die großen Fensterflächen wirken die Räume hell und freundlich und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien mit größerem Platzbedarf. Insgesamt verfügt das Haus über fünf Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Die im Jahr 2020 modernisierten Badezimmer präsentieren sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich ein Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet und den Wohnkomfort dieser Etage zusätzlich unterstreicht.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Platzangebot. Mit einer Nutzfläche von ca. 71,83 qm stehen hier zahlreiche praktische Räume zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Sauna, die einen eigenen Wellnessbereich im Haus schafft. Darüber hinaus bieten die Kellerräume ausreichend Platz für Hobby, Fitness, Werkstatt oder zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie eine solide technische Ausstattung. Beheizt wird die Immobilie über eine Flüssiggasheizung, deren Heizungsanlage im Jahr 2014 erneuert wurde. Der im Garten befindliche Gastank wurde erst 2025 ausgetauscht.

Ein weiterer Vorteil ist die bereits bis an das Haus verlegte Glasfaserleitung. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Anschluss bei Bedarf unkompliziert bis ins Haus zu erweitern und von einer modernen und leistungsfähigen Internetanbindung zu profitieren.

Der Außenbereich bietet viel Platz für Gartenliebhaber, Familien oder individuelle

Gestaltungsideen und schafft gleichzeitig ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, Kamin, Wintergarten, Sauna, Balkon und den zusätzlichen Grundstücksflächen macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit viel Potenzial und hoher Wohnqualität.

CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

Détails des commodités

Erdgeschoss (72,87 qm)
Wohnzimmer ca. 30,04 qm
Schlafzimmer ca. 14,87 qm
Bad ca. 4,65 qm
Küche ca. 10,40 qm
Diele ca. 5,66 qm
Flur ca. 7,25 qm
Obergeschoss (ca. 68,89 qm)
Schlafzimmer ca. 12,0 qm
Schlafzimmer ca. 14,3 qm
Badezimmer ca. 4,65 qm
Gästezimmer ca. 9,95 qm
Flur ca. 6,68 qm
Diele ca. 5,66 qm
Schlafzimmer ca. 13,85 qm
Balkon ca. 1,82 qm
Insgesamt ca. 141,76 qm
Kellergeschoss (Nutzfläche ca. 71,83 qm)
Vorratskeller ca. 13,96 qm
Hobbyraum ca. 16,56 qm
Waschküche ca. 6,80 qm
Heizungsraum ca. 5,91 qm
Vorräte / Keller ca. 9,55 qm
Öllager ca. 10,95 qm
Flur / Treppenbereich ca. 8,10 qm

CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

Tout sur l'emplacement

Heldra ist ein idyllisches Dorf im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis und gehört zur Stadt Wanfried. Umgeben von sanften Hügeln und weitläufigen Feldern, bietet der Ort eine besondere Lebensqualität für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Ob Spaziergänge durch die malerische Landschaft, Radtouren entlang ruhiger Wege oder Erholung an der nahen Werra – hier lässt sich Natur in ihrer ganzen Vielfalt genießen.

Der historische Ortskern von Heldra besticht durch seine traditionellen Häuser und den dörflichen Charme, der eine einladende Atmosphäre schafft. Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen – ländlich, authentisch und mit viel Herz.

CODE DU BIEN: 26037023 - 37281 Wanfried / Heldra

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

E-Mail: eschwege@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com