

RESERVIERT! Charmantes Fachwerkhaus mit moderner Technik und Garten!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	284.000 €



Objektbeschreibung

Dieses charmante Fachwerkhaus, das über die Jahrzehnte hinweg liebevoll modernisiert wurde, befindet sich in idyllischer Lage unweit von Bad Arolsen und nur wenige Minuten vom beliebten Twistesee entfernt. Mit seiner gelungenen Verbindung aus historischem Charakter und zeitgemäßem Wohnkomfort bietet es auf ca. 195 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, ein großzügiges und vielseitig nutzbares Raumangebot. Dank der durchdachten Raumstruktur eignet sich die Immobilie ideal für größere Familien oder das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach – mit ausreichend Raum für gemeinsames Leben ebenso wie für individuelle Rückzugsbereiche. Die Raumaufteilung unterstreicht die Eignung der Immobilie für unterschiedliche Wohnkonzepte. Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Eingangsflur in einen Zwischenflur, der einen direkten Zugang in den Keller, die Garage sowie in den Garten ermöglicht. Auf dieser Ebene befinden sich drei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen und eine teilweise eigenständige Nutzung denkbar ist.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	195 m ²
Zimmer	7
Balkone	1
Baujahr	1906
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Denkmalgeschützt	Ja



Hier stehen Ihnen eine Küche mit angrenzendem Esszimmer, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Auch diese Ebene bietet somit eine vollständige Wohnstruktur. Ergänzend gelangen Sie von hier aus auf den Dachboden, der zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert und in wesentlichen Bereichen aufgewertet. So erfolgte 2012 die Sanierung der Außenfassade mit Lehmputz inklusive neuem Anstrich, zudem wurde der Eingangsbereich überarbeitet. Im Jahr 2016 wurde eine ca. 25 m² große Veranda ergänzt, die sowohl von der Küche als auch vom Garten aus zugänglich ist und den Wohnbereich sinnvoll erweitert. 2018 wurden unter anderem die Haustür erneuert, teilweise Fenster ausgetauscht sowie ein neues Garagentor installiert. Im Zuge dessen wurde auch das Badezimmer im Obergeschoss vollständig modernisiert und mit Badewanne sowie barrierefreier Dusche ausgestattet.

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist die moderne und nachhaltige Haustechnik: Im Jahr 2015 wurde eine Luft-Wärmepumpe mit einer Leistung von 10,8 kW installiert. Ebenfalls im selben Jahr erfolgte die Montage einer Photovoltaikanlage mit 10,0 kWp. Diese wird durch ein Batteriespeichersystem ergänzt, das eine flexible Nutzung des selbst erzeugten Stroms ermöglicht. Zusätzlich unterstützt ein Pufferspeicher mit 960 Litern Volumen das Heizsystem. In der Kombination lässt sich ein Teil des Energiebedarfs über eigene Stromerzeugung abdecken. Ein bestehender Einspeisevertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren sorgt zudem für planbare Rahmenbedingungen. Ergänzend wurde im Jahr 2025 ein wasserführender Kaminofen integriert, der das System sinnvoll unterstützt und zugleich eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Komplettiert wird das Energiekonzept durch eine 2022 in der Garage installierte Wallbox mit 11 kW Ladeleistung, die das Laden eines Elektrofahrzeugs direkt am Haus ermöglicht.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	06.02.2036
Endenergiebedarf	94.7
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	07.02.2026
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Strom



Ein sanft durch das Grundstück verlaufender Mühlgraben verleiht dem Außenbereich eine natürliche, nahezu verwunschene Atmosphäre, ohne Bestandteil des Angebots zu sein. Über einen kleinen Steg gelangen Sie in den hinteren Grundstücksbereich – ein separater Bereich, der sich ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für kreative Tätigkeiten eignet und dank des vorhandenen Nebengebäudes zusätzlichen Raum für Hobbys, Werkstattnutzung oder praktische Abstellmöglichkeiten bietet. Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé zur Verfügung. Für einen persönlichen Eindruck empfehlen wir eine Besichtigung vor Ort und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme zur Terminabstimmung oder bei Fragen.



Lage



Ausstattung



Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus datenschutzrechtlichen Gründen Informationen zu unseren Objekten nur erteilen können, wenn Sie bei Ihren Anfragen Ihre vollständige Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer angeben. Wir sind unseren Auftraggebern zu Diskretion verpflichtet und es handelt sich bei den Informationen zu der Immobilie um sensible Daten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

PS: Wenn Sie den Verkauf Ihrer Immobilie in Erwägung ziehen, bieten wir Ihnen gerne eine unverbindliche Beratung und eine kostenfreie Marktwertermittlung an. Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie kompetent und persönlich..











Anbieter

Immobilien Maria Lange
Immighäuser Straße 5
34516 Vöhl-Thalitter

E-Mail maria.lange@immobilienlange.de