Ein Haus voller Möglichkeiten – jetzt mit attraktivem Kaufpreis!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	169.000 €



Objektbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler, gewachsener Lage von Frankenau und verbindet eine angenehme Kleinstadtatmosphäre mit einer guten Infrastruktur. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus, zur Selbstnutzung mit zusätzlicher Vermietung oder als Immobilie mit separatem Arbeits-, Büro- oder Praxisbereich – dieses Haus lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebensentwürfe anpassen. Familien finden hier Raum für gemeinsames Wohnen ebenso wie Rückzugsmöglichkeiten, während gleichzeitig Platz für Homeoffice oder eigenständige Nutzungseinheiten zur Verfügung steht. Frankenau bietet eine sehr gute Versorgung im Alltag: Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke sowie verschiedene Fachgeschäfte sind vor Ort vorhanden, ein Edeka-Markt ist bequem fußläufig erreichbar. Ein weiterer besonderer Mehrwert ist die Nähe zum Nationalpark Kellerwald-Edersee, der mit Natur, Ruhe und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten eine hohe Lebensqualität bietet.

Angaben zur Immobilie

Nutzfläche	232 m²
Zimmer	11
Balkone	1
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	sofort



Dieses gepflegte, ehemalige Ärztehaus bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die ein großzügiges Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen und Wohnen, Arbeiten sowie Familie sinnvoll miteinander verbinden möchten. Das zweigeschossige Gebäude überzeugt durch seine solide Substanz, eine durchdachte Struktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist, dass das Objekt über zwei separate Eingänge verfügt, was flexible Nutzungskonzepte zusätzlich begünstigt.
Die Immobilie wurde 1955 in massiver Bauweise errichtet, 1965 erweitert und in den 1990er-Jahren umfassend renoviert. In diesem Zusammenhang erfolgte die vollständige Nutzung als Ärztehaus – ein deutlicher Hinweis auf funktionale Grundrisse, eine gute Erschließung und nachhaltige Bauqualität. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Die ehemaligen Praxisräume befinden sich im Erd- und Obergeschoss und verfügen insgesamt über eine Nutzfläche von rund 232 m².

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Im Kellergeschoss stehen ergänzend ein Akten-, ein Vorrats-, ein Hauswirtschaftsraum mit separatem Außenzugang, ein Heizungs- und Öltankraum sowie eine Garage zur Verfügung. Der Keller besteht aus Naturstein und zeigt vereinzelt baualtersbedingte Feuchteerscheinungen, wie sie bei Gebäuden dieser Bauzeit üblich sind.
Die Ausstattung umfasst überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise erneuerte Kunststoff-Thermopanefenster. Die Beheizung erfolgt über eine Viessmann Öl-Zentralheizung (Baujahr 2004) mit zwei Öltanks a. 1.000 l (Baujahr 2007). Die Wasserleitungen wurden in den 1990er-Jahren erneuert, die Elektroinstallation entspricht der früheren Nutzung als Arztpraxis, der Sicherungskasten stammt aus dem Jahr 1988. In der oberen Etage befindet sich zudem ein Kachelofen, der nach Abnahme durch den zuständigen Schornsteinfegermeister gegebenenfalls wieder in Betrieb genommen werden kann.
Das trapezförmige Eckgrundstück mit ca. 438 m² Fläche unterstreicht den eigenständigen Charakter der Immobilie.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	17.06.2028
Energieverbrauchskennwer	187.1kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	18.06.2018
Primärenergieträger	Öl
Stromverbrauchskennwert kWh/(·a)	401
Heizenergieverbrauchsker kWh/(·a)	147



Eine separate Doppelgarage Baujahr 1988 rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.
Fazit: Ein Haus mit Geschichte, Substanz und Perspektive – ideal für Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Familie miteinander verbinden und ein Zuhause mit Zukunft gestalten möchten.
Wenn Ihr Kaufinteresse geweckt ist, senden wir Ihnen gerne das Exposé samt weiteren Informationen zu. Aber wie immer, die schönste Beschreibung ersetzt nicht Ihren Besuch vor Ort. Deshalb freuen wir uns sehr auf Ihren Anruf.
Besichtigungen sind nach Absprache möglich.



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..




Ausgang











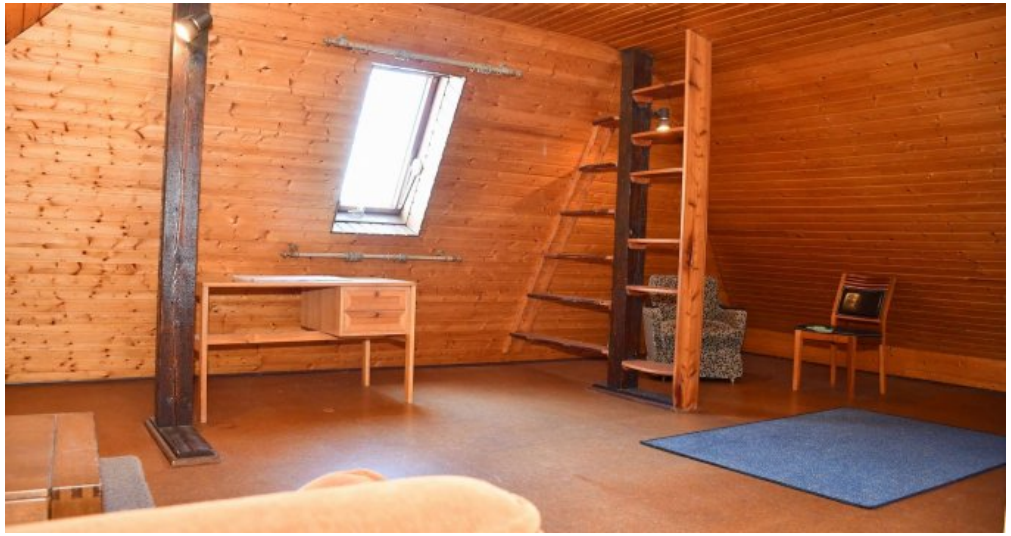




















DSC_143



Anbieter

Immobilien Maria Lange
Immighäuser Straße 5
34516 Vöhl-Thalitter

E-Mail natascha.lange@immobilienlange.de