# Ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäuden und Ausbaupotenzial!

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Kaufpreis | 119.000 € |



## Objektbeschreibung

In ruhiger und dörflich geprägter Lage innerhalb eines historischen Ortskerns präsentiert sich diese ehemalige Hofstelle auf einem ca. 1.492 m² großen Grundstück. Das Anwesen umfasst ein zweigeschossiges Wohnhaus mit integrierter Garage sowie weitere Nebengebäude, darunter eine ehemalige Stallung, eine Remise und einen Unterstand.
Das ursprünglich um das Jahr 1890 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 1983 in wesentlichen Bereichen umfassend modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden unter anderem die Strom- und Wasserleitungen erneuert, Kunststoff-Thermopane-Fenster mit Rollläden eingebaut sowie die sanitären Einrichtungen modernisiert. Darüber hinaus erfolgte die Herstellung einer neuen massiven Außenwandkonstruktion, wodurch die bauliche Substanz nachhaltig verbessert wurde.
Im Jahr 1985 wurde eine Öl-Zentralheizung installiert. Weitere wesentliche Investitionen erfolgten in den vergangenen Jahren durch die Neueindeckung des Daches einschließlich der Erneuerung der Dachrinnen im Jahr 2022.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 150 m² |
| Baujahr | 1890 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Alt-/Neubau | Altbau |
| Verfügbar ab | sofort |



Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 150 m², verteilt auf zwei Ebenen, bietet das Haus großzügige Platzverhältnisse und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Ausbauarbeiten im Obergeschoss wurden bislang nicht vollständig abgeschlossen, sodass künftige Eigentümer die Möglichkeit haben, einzelne Bereiche nach ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen fertigzustellen.
Im Erdgeschoss befinden sich ein zentraler Flur, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden, eine Küche mit angrenzender Speisekammer sowie ein Ausgang auf ein Außenpodest, von dem aus der rückwärtige Grundstücksbereich erreichbar ist. Darüber hinaus stehen auf dieser Ebene zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Über einen zusätzlichen Flur gelangt man direkt in die integrierte Garage.
Das Obergeschoss verfügt derzeit über vier ausgebaute Zimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch drei weitere Räume, die sich noch im Ausbau befinden und somit zusätzliches Entwicklungspotenzial bieten.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Differenzierung | Standard |
| Bad | Dusche, Wanne, Fenster |
| Küche | Einbauküche |
| Befeuerung | Öl |
| Stellplatzart | Garage, Freiplatz |
| Gartennutzung | Ja |



Das Kellergeschoss besteht überwiegend aus Natursteinmauerwerk und umfasst insgesamt vier Kellerräume. Ein separater Außenzugang erhöht die praktische Nutzbarkeit zusätzlich.
Zum Anwesen gehören mehrere Nebengebäude, darunter ein Unterstand, eine ehemalige Stallung sowie eine Remise. Diese bieten wertvolle Nutz- und Lagerflächen und eignen sich beispielsweise für Werkstattzwecke, die Unterbringung von Fahrzeugen, Anhängern oder Gartengeräten sowie zahlreiche weitere Nutzungsmöglichkeiten.
Als Teil einer ehemaligen Hofstelle eröffnet die Immobilie insbesondere denjenigen interessante Perspektiven, die neben dem Wohnen zusätzliche Flächen für Hobby, Handwerk, Lagerung oder individuelle Nutzungskonzepte suchen. Die Kombination aus Wohnhaus, Nebengebäuden und vorhandenen Ausbaureserven schafft eine solide Grundlage für unterschiedlichste Anforderungen.
Hinweis: Weitere angrenzende Grundstücksflächen sowie zusätzliche ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude sind nicht Bestandteil dieses Kaufangebotes.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 25.07.2036 |
| Endenergiebedarf | 309.1 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 26.07.2026 |
| Energieeffizenzklasse | H |
| Primärenergieträger | Öl |



Die Immobilie eignet sich besonders für Erwerber, die ein solides Wohnhaus mit großzügigem Raumangebot, vielseitigen Nebengebäuden und Entwicklungspotenzial suchen. Ein interessantes Angebot für Familien, Handwerker sowie alle, die Wohnen und zusätzliche Nutzflächen auf einem Grundstück miteinander verbinden möchten.
Die Übergabe der Immobilie erfolgt nach Absprache.
Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zu dieser Immobilie zur Verfügung. Denn auch das ausführlichste Exposé kann den persönlichen Eindruck vor Ort nicht ersetzen. Wir laden Sie herzlich ein, dieses interessante Anwesen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen, und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Besichtigungstermine sind nach vorheriger Vereinbarung gerne möglich.



## Lage

Die Immobilie befindet sich in der historischen Ortslage von Volkhardinghausen, einem Ortsteil der Barockstadt Bad Arolsen. Besonders hervorzuheben ist die Lage innerhalb des gewachsenen Ortskerns, dessen charakteristisches Erscheinungsbild als denkmalgeschützte Gesamtanlage erhalten wird. Die historische Bebauungsstruktur verleiht dem Ort bis heute einen besonderen Charakter und sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld.
Trotz der ruhigen und dörflich geprägten Lage sind die Innenstadt von Bad Arolsen sowie die umliegenden Ortsteile in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen dort in guter Erreichbarkeit zur Verfügung. Die Lage verbindet somit die Vorzüge eines gewachsenen historischen Dorfkerns mit den kurzen Wegen zu den infrastrukturellen Angeboten der Region..



## 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..


















FENDT









## Anbieter

Immobilien Maria Lange
Immighäuser Straße 5
34516 Vöhl-Thalitter

E-Mail natascha.lange@immobilienlange.de