Edersee & Nationalpark vor der Tür: Großzügiges Anwesen mit parkähnlichem Grundstück!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	299.000 €



Objektbeschreibung

Dieses besondere Anwesen befindet sich in idyllischer Naturlage im Herzen des Kellerwaldes und nur wenige Minuten vom Edersee entfernt. Umgeben von der eindrucksvollen Mittelgebirgslandschaft des UNESCO-Weltnaturerbes Nationalpark Kellerwald-Edersee genießen Sie hier ein Wohnumfeld, das Erholung, Ruhe und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet. Herzhausen liegt in einer der beliebtesten Freizeit- und Ferienregionen Nordhessens. Der Ort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung und ist sowohl per Bahn als auch mit dem Fernbusnetz bequem erreichbar. Der Nationalparkbahnhof Herzhausen, das Nationalparkzentrum Kellerwald sowie der Edersee mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche zertifizierte Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und bieten beste Voraussetzungen für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Erholungssuchende.
Vor Ort stehen eine Grund-, Haupt- und Realschule mit Ganztagsangebot, mehrere Gastronomiebetriebe sowie eine Tankstelle mit angeschlossener Kfz-Werkstatt zur Verfügung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	335 m²
Zimmer	9
Balkone	1
Baujahr	1916
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Letzte Modernisierungen	2025
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Ursprünglich als Pension genutzt, bietet dieses außergewöhnliche Anwesen aufgrund seiner Größe und Raumaufteilung vielfältige Nutzungsperspektiven. Eine Verwendung als großzügiges Mehrgenerationenhaus, Gästehaus oder zur Kombination von Wohnen und Vermietung erscheint grundsätzlich denkbar. Auch eine erneute Nutzung im Bereich der Beherbergung könnte, vorbehaltlich der jeweiligen behördlichen Genehmigungen und Auflagen, in Betracht kommen.
Das ursprüngliche Fachwerkhaus wurde im Jahr 1894 errichtet und in den 1970er-Jahren durch Anbauten in Massivbauweise erweitert. Das Gebäude wurde gemäß § 8 WEG in zwei Einheiten aufgeteilt. Gegenstand dieses Angebots ist die im Exposé näher beschriebene Wohneinheit einschließlich der im Aufteilungsplan zugeordneten Sonder- und Gemeinschaftsrechte.
Die zum Verkauf stehende Einheit verfügt über rund 335 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen. Durch zahlreiche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen wurde die Immobilie fortlaufend instand gehalten und präsentiert sich heute in einem gepflegten Gesamtzustand.

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer sowie ein barierefreis Duschbad mit WC. Über die Wirtschaftsküche gelangen Sie in die Hauptküche und von dort in den ca. 67 m² großen imposanten Wohnbereich mit gemütlicher Kaminecke. Angrenzend stehen ein Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC sowie ein zusätzlicher Windfang mit Zugang zum Garten zur Verfügung.
Über das Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer, eine Küche sowie ein Wannenbad mit WC. Das Dachgeschoss beherbergt zwei zusätzliche Zimmer, ein weiteres Duschbad mit WC nd einen praktischen Abstellraum.
Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert. Im von außen zugänglichen Kellerbereich befinden sich ein eigener Wirtschaftsraum sowie der Technikraum mit der Öl-Zentralheizung, welche beide Gebäudeeinheiten mit Wärme versorgt.
Ein besonderes Highlight ist der großzügige, überdachte Freisitz hinter dem Haus. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick auf das parkähnlich angelegte Grundstück und die umliegende Natur.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	23.06.2033
Endenergiebedarf	230.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	24.06.2023
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	Öl



Die naturnahe Umgebung mit direkter Nähe zum Nationalpark Kellerwald-Edersee unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.
Direkt angrenzend befindet sich ein ehemaliger Schwimmbadbereich mit großen Fensterflächen und eigenem Sanitärbereich. Dieser wird derzeit nicht genutzt und ist aktuell ausschließlich von außen zugänglich. Eine mögliche Wiederinbetriebnahme sollte durch entsprechende Fachunternehmen sowie gegebenenfalls die zuständigen Behörden geprüft werden.
Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Nebengebäude, einen freistehenden Geräteschuppen sowie ein Gewächshaus. Gegenüber dem Hauseingang stehen zudem eine Doppelgarage und eine etwa 20 m² große Werkstatt zur Verfügung. Das Gebäude wurde vor rund 30 Jahren errichtet und im Jahr 2012 durch den Aufbau eines Satteldaches erweitert.
In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden im Jahr 2005 die Haustür sowie die Fenster im Windfang erneuert.



Im Erdgeschoss wurde die Küche im Jahr 2009 vollständig modernisiert. Darüber hinaus wurde das Badezimmer mit einer bodengleichen, barrierearmen Dusche ausgestattet und teilweise neue Bodenbeläge verlegt.
Im Obergeschoss erfolgten im Jahr 2012 umfangreiche Renovierungsmaßnahmen. Hierzu zählen neue Bodenbeläge, teilweise neu verputzte Wände, der Einbau eines neuen Fensters, die Installation einer neuen Küche sowie die Erneuerung des Balkonbelags einschließlich des Geländers.
Im Dachgeschoss wurden die Fußböden mit Laminat beziehungsweise Vinyl ausgestattet.
Fazit
Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint eine naturnahe Lage, großzügige Platzverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem seltenen Gesamtangebot. Der Blick ins Grüne, das parkähnlich angelegte Grundstück im Sondereigentum sowie die flexible Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wohnen, Arbeiten oder Gastlichkeit an einem besonderen Ort miteinander verbinden möchten.



Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Charakter, großzügigem Platzangebot und vielfältigen Perspektiven inmitten einer reizvollen Naturlandschaft sind, sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen.
Gerne übersenden wir Ihnen das ausführliche Exposé mit weiteren Informationen. Doch wie so oft gilt: Die schönste Beschreibung kann den persönlichen Eindruck vor Ort nicht ersetzen. Deshalb freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für eine individuelle Besichtigung nach vorheriger Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.



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 natascha.lange@immobilienlange.de