



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JeS-50952

**+++ Ruhig gelegenes 1-2 Familienhaus mit viel Potential+++**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**119.000,00 €**

**Anteil der Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. aufgrund Dopp**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>193,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>58,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.514,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>251,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>11,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2008</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teilsaniert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Teppich, Marmor</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport, Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>31.10.2024</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>352,4</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>352.4</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>01.11.2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Die Gemeinde Edertal liegt im Landkreis Waldeck-Frankenberg in Hessen und ist umgeben von einer idyllischen Landschaft mit Wäldern, Wiesen und dem Fluss Eder. Die nächstgelegene Stadt ist Bad Wildungen, welche ca. 11 Kilometer entfernt ist. Die Gemeinde ist gut an das Straßennetz angebunden und verfügt über eine gute Infrastruktur.***

***Der Ortsteil Buhlen bietet Ruhe und Erholung in naturnaher Umgebung. Zahlreiche Wander- und Radwege laden dazu ein, die schöne Landschaft zu erkunden. Der Edersee, einer der größten Stauseen Deutschlands, ist nur ca. 7 km entfernt und bietet viele Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Radfahren, Wandern, Angeln und vieles mehr. Der bekannte Wintersportort Willingen ist auch nur ca. 1 Stunde entfernt.***

***In Edertal finden Sie eine Grund- und Gesamtschule. Diese befinden sich im Ortsteil Giflitz und sind ca. 6 Kilometer entfernt. In Bad Wildungen und Korbach befindet sich Sie ein Gymnasium. Für die Betreuung von Kindern gibt es in Edertal mehrere Kindergärten, die sich in den verschiedenen Ortsteilen befinden. Der Kindergarten Mehlen liegt im gleichnamigen Ortsteil und ist ca. 2 Kilometer entfernt. Der Kindergarten liegt im Ortsteil Giflitz und ist ca. 6 Kilometer entfernt.***

***Insgesamt bietet die Gemeinde Edertal eine gute Infrastruktur für Familien mit Kindern. Die Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar und bieten eine gute Betreuung und Bildung für die jüngeren Einwohner.***

***Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend mit Einfamilienhäusern und bietet einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Natur. Die Autobahn A49 ist ca. 20 km entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf steht ein direkt am Wald sehr idyllisch gelegenes 1-2 Familienhaus mit einer Wohnung im 1. Obergeschoss sowie einer weiteren Wohnung, die sich über das 2. und 3. Obergeschoss erstreckt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Dachboden auszubauen. Die Immobilie wurde auf einem 2514 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Wald und einer Wohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> errichtet.**

**Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1895 erbaut. Durch einen großen Brand wurde das Objekt 1981 kernsaniert und erneuert. Ein massiver Anbau entstand ca. 1998, wodurch die Wohnung im 1. Obergeschoss hervorging. Der ältere Teil ist nach den uns vorliegenden Informationen der Eigentümer aus ausgemauertem Fachwerk. Die Wohnung im 1. Obergeschoss kann nach kleineren Renovierungsarbeiten, sofort bezogen werden. Der 2. Wohnbereich ist stark Sanierungs- und Renovierungsbedürftig**

**Der Zugang zu allen Etagen erfolgt über das zentrale Treppenhaus, wobei das 3. Obergeschoss und der Dachboden über eine Wendeltreppe durch den Wohnbereich im 2. Obergeschoss erreichbar sind.**

**Die Immobilie wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2008 mit einem Flüssiggastank beheizt.**

**Die Fenster im 1. Obergeschoss sind doppelt verglaste Kunststofffenster, während im 2. und 3. Obergeschoss sowie auf dem Dachboden zweifach verglaste Holzfenster vorhanden sind.**

**Das Treppenhaus ist mit grauem Marmor und einem Edelstahlgeländer versehen. Vor dem Haus haben Sie mehrere Stellplätze und ein Carport für Ihre Fahrzeuge. Auf den beiden großen Terrassen vor und hinter dem Haus können Sie in Ruhe Ihren Feierabend genießen.**

**Hier können Sie sich Ihren Wohntraum selbst gestalten und ein Zuhause für die ganze Familie verwirklichen. Dieses Haus ist ideal für Familien oder Paare, die günstig ein Eigentum suchen und nicht zur Miete wohnen möchten. Es wäre möglich die 2. Wohnung zu sanieren und zu vermieten. Durch die Mieteinnahmen können Sie eine Unterstützung bei der monatlichen Kreditrate erzielen.**

**Sehen Sie sich in unserem virtuellen 360 Grad Immobilienrundgang bereits jetzt an, wie Ihr zukünftiges Eigenheim aussieht und stellen Sie sich vor, was Sie daraus machen können. Wir wünschen viel Vergnügen:**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Das Haus verfügt über 3 Etagen, einen Keller und einen Dachboden.**

**Im Erdgeschoss finden Sie ein WC, drei Kellerräume und eine Garage mit direktem Zugang zum Haus.**

**Das 1. Obergeschoss bietet Ihnen ein Wohnzimmer inklusive eines Kachelofens, ein Büro, ein Gästezimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Zudem verfügt das Wohnzimmer über einen Zugang zur Terrasse. Im Schlafzimmer teilt eine Wand den Raum in 2 Bereiche. Dort können Sie einen begehbaren Kleiderschrank errichten. Die Böden sind mit grauem und beige Marmor, Fliesen und Laminat ausgelegt und die Decken sind größtenteils mit Lichtspots versehen. In der voll ausgestatteten Küche sind Einbauschränke, Herd, Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine und ein großer Kühlschrank vorhanden.**

**Im 2. und 3. Obergeschoss besteht die Möglichkeit einer separaten Wohnung. Ein Großteil dieser Etagen sind renovierungs- und sanierungsbedürftig. Von der 2. Etage aus gelangt man über eine Wendeltreppe ins 3. Obergeschoss. In der 2. Etage befindet sich ein Duschbad sowie drei Räume. Diese Räume sind mit Fliesen- und Laminatböden sowie Holzdeckenpaneelen ausgestattet. Das 3. Obergeschoss hat ein Badezimmer und drei weitere Räume.**

**Der Dachboden bietet eine Ausbaumöglichkeit und damit Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.**

**Fernsehempfang erhalten Sie über Sat-Anlage. Laut Internetrecherche bietet Vodafone an dieser Adresse einen Kabelanschluss bis zu 16 Mbit/s und die Telekom bietet dort einen Internetanschluss bis zu 50 Mbit/s an.**

**Mit etwas Geschick und Freude am Heimwerken können Sie diese Immobilie zum Funkeln bringen oder hier Ihren Wohntraum errichten. Durch die idyllische Lage wäre dieses Objekt der perfekte Start ins mietfreie Leben für Sie und Ihre Familie! Jetzt heißt es nur noch: Anfrage senden, Ärmel hochkrepeln und Traum erfüllen - Wir freuen uns auf Sie**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

### **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihr Ansprechpartner: Jens Schulz, [jens.schulz@falcimmo.de](mailto:jens.schulz@falcimmo.de)  
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Brunnenallee 32-34, 34537 Bad Wildungen***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: [www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm) oder kontaktieren Sie uns.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



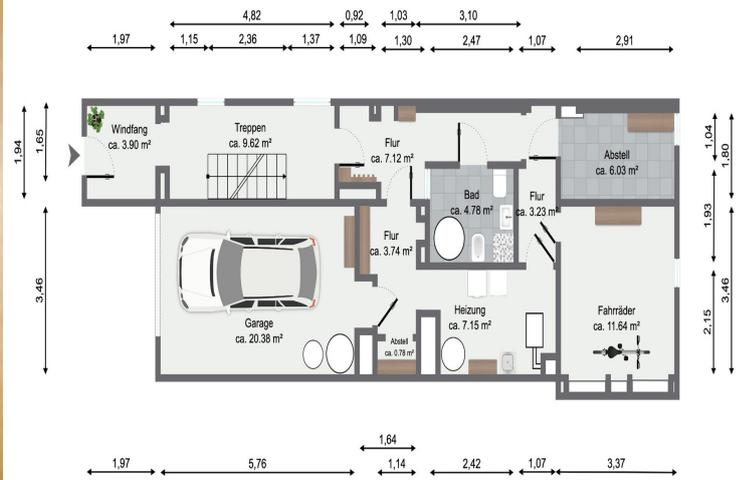
# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

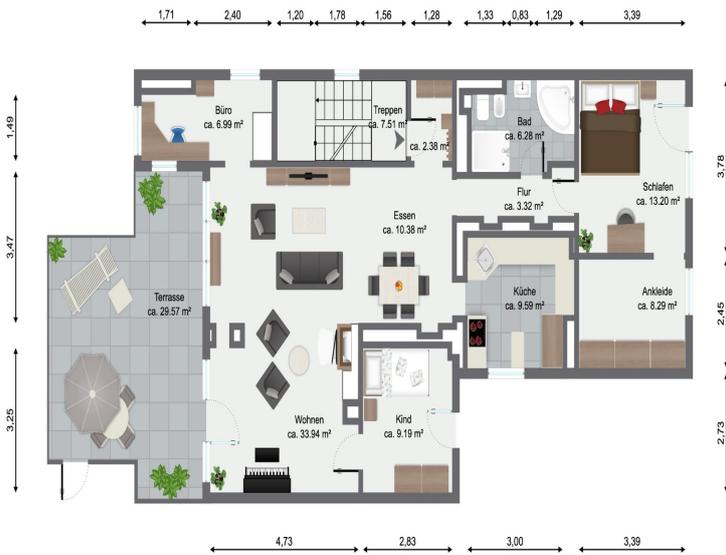
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

### IMMOMANAGER



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



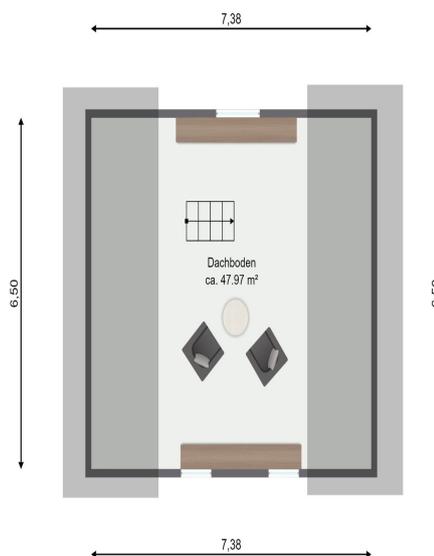
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)