

37242 Bad Sooden-Allendorf

Attraktives Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Lage von Bad Sooden-Allendorf



Kaufpreis

440.000 €

Wohnfläche

230 m²

Zimmer

7

Ihr Ansprechpartner

**von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp**

Abdülşamet Ercan

065029356658

info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m ²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	7
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	495 m ²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
Außenco urtage	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
provisionspflichtig	Ja
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1997
Wertklasse	D
gültig bis	10-2036
Ausstelldatum	07.10.2026
mit Warmwasser	Ja
Energieverbrauchskennwert	115.8

Zustand

Baujahr	1997
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2019

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Küche	Einbauküche
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	Ja
Rolladen	Ja
Dachboden	Ja
Befuerung	Gas
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Ja

Objekt-Titel

Attraktives Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Lage von Bad Sooden-Allendorf

Lage-Beschreibung

Das Objekt befindet sich in der Kernstadt von Bad Sooden-Allendorf, einer traditionsreichen Kur- und Fachwerkstadt im Werra-Meißner-Kreis. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen und überwiegend ruhigen Wohngebiet und bietet ein angenehmes Umfeld für Familien, Mehrgenerationenhaushalte und Kapitalanleger.

Stellplatzart

Online-ID:

NHTSPLWX

Breitbandzugang

Objekt-Nr.:

Angebots-Kategorie

.....

.....

immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Die Wohnlage verbindet die Ruhe eines etablierten Wohnviertels mit einer guten Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, gastronomische Angebote, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Auch Schulen und Betreuungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Bad Sooden-Allendorf zeichnet sich durch seine historische Fachwerkarchitektur, die idyllische Lage an der Werra und seine lange Tradition als Kurstadt aus. Der Kurpark, das Gradierwerk und die WerratalTherme gehören zu den bekannten Einrichtungen der Stadt und bieten attraktive Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung.

Die umliegende Landschaft des WerratalS lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und weiteren Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig sorgt der Bahnhof Bad Sooden-Allendorf für eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz. Auch die umliegenden Städte und Gemeinden sind über das regionale Straßennetz gut erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und dem besonderen Charakter einer historischen Kurstadt macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Kapitalanleger interessant.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Aufteilung, die drei eigenständigen Wohneinheiten und eine gepflegte Gesamterscheinung. Das Zweifamilienhaus bietet zwei komfortabel geschnittene Hauptwohnungen sowie eine separate Einliegerwohnung im Souterrain.

Die ca. 103 m² große Wohnung verfügt über vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die zweite Hauptwohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche umfasst drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ebenfalls ein Gäste-WC. Die ca. 37 m² große Einliegerwohnung im Souterrain besteht aus einem Wohn-/Schlafbereich, einer Küche und einer Dusche.

Besondere Ausstattungsdetails sind das hochwertig ausgeführte Treppenhaus mit Marmorelementen sowie die Fensterbänke aus Naturstein. Die innenliegenden Fensterbänke sind aus Marmor gefertigt, während die äußeren Fensterbänke aus Granit bestehen. Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt die im Jahr 2019 installierte Gas-Brennwertheizung. Eine zum Grundstück gehörende Garage bietet zusätzlichen Komfort und eine praktische Park- bzw. Abstellmöglichkeit.

Das ca. 495 m² große Grundstück ergänzt das Wohnangebot und bietet Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Die Immobilie ist derzeit vollständig vermietet und eignet sich daher insbesondere als Kapitalanlage.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 07.10.2026
- gültig bis: 07.10.2036
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 115,8 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

- Heizungsart: Zentralheizung

- Befeuerung: Gas

- Baujahr: 1997

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes und vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung im Souterrain, Garage und einem ca. 495 m² großen Grundstück in Bad Sooden-Allendorf. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 315 m² und ist derzeit vollständig vermietet. Damit bietet sie Kapitalanlegern eine interessante Möglichkeit, eine bereits etablierte Vermietung zu übernehmen.

Das Wohnhaus umfasst zwei großzügig geschnittene Hauptwohnungen sowie eine zusätzliche Einliegerwohnung. Die erste Wohnung verfügt über ca. 103 m² Wohnfläche und bietet vier Zimmer, Küche, Badezimmer und Gäste-WC. Die zweite Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche umfasst drei Zimmer, Küche, Badezimmer und Gäste-WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. 37 m² große Einliegerwohnung im Souterrain mit einem Zimmer, Küche und Dusche.

Durch die klare Aufteilung der Wohneinheiten ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben der klassischen Vermietung eignet sich die Immobilie beispielsweise auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ein weiterer Pluspunkt ist die 2019 installierte Gas-Brennwertheizung, die für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Das gepflegte Gesamtobjekt verbindet großzügige Wohnflächen, mehrere eigenständige Wohneinheiten und attraktive Nutzungsmöglichkeiten auf einem überschaubaren Grundstück. Eine interessante Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten.

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Abdülmet Ercan

Mobil: +49 (0)179 – 25 85 218

www.schlapp-immobilien.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Impressionen









