

Charmantes Einfamilienhaus mit ehemaliger Praxis – Viel Potenzial am Rande des Kellerwalds!



freist. Häuser
D-34516 Vöhl

398.000 **155** **5** **1.246**
Kaufpreis EUR Wohnfläche m² Zimmer Grundstück m²

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	398.000
Käuferprovision	2,97 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

Anbieter



Maria Lange Immobilien

Immighäuser Straße 5
D-34516 Vöhl-Thalitter

Telefon: 05635 8107

Kommunikation:



Bürozeiten:

Montag bis Freitag 9:00 bis 19:30
Uhr

Größe und Zustand

Wohnfläche m ²	155
Anzahl Zimmer	5
Grundstück m ²	1.246
Baujahr	1954
Frei ab	nach Vereinbarung
Modernisierungsjahr	1992
Qualität	Normal
Zustand	gepflegt

Kurzexposé

Dieses Anwesen in idyllischer Ortsrandlage außerhalb des Ortes verbindet großzügiges Wohnen mit naturnaher Lebensqualität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Es bietet nicht nur viel Raum für eine große Familie, sondern auch eine ehemalige Praxis, die sich hervorragend für berufliche oder kreative Ideen eignet – sei es als Atelier, Büro oder separate Wohneinheit. Die Umgebung ist geprägt von weiten Wiesen, sanften Hügeln und den majestätischen Buchenwäldern des Kellerwalds. Von hier aus genießen Sie täglich einen freien Blick in die Natur – auf das Ederbergland und die Höhenzüge des Nationalparks Kellerwald-Edersee. Ein besonderes Highlight für Aktivurlauber und Naturfreunde: Der Ederradweg, der Korbach mit Frankenberg verbindet, verläuft direkt vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Radtouren durch die reizvolle Mittelgebirgslandschaft ein. Nur wenige Kilometer entfernt liegt zudem der Edersee – ein echtes Freizeitparadies für alle, die Erholung und Aktivität miteinander verbinden möchten. Ob beim Tauchen, bei Bootsfahrten, Radtouren entlang des Ufers oder entspannten Stunden an einem der ruhigen BADEPLÄTZE – hier fühlt sich jeder Tag ein bisschen wie Urlaub an.

Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung an den Alltag gut gewährleistet: Im Ort gibt es einen Dorfladen, einen Kindergarten sowie Bus- und Bahnanbindungen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den nahegelegenen Städten Korbach und Frankenberg sowie im rund zehn Autominuten entfernten Vöhl. Die Nähe zur B252 sowie zur Bahnlinie der Kurhessenbahn sorgt für eine gute Erreichbarkeit, bringt jedoch auch eine gewisse Geräuschkulisse mit sich. Besonders praktisch: Die nächste Bahnhaltestelle befindet sich nur etwa 100 Meter vom Haus entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Haus selbst überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet viel Raum für persönliche Gestaltung – ideal für alle, die das Leben im Grünen mit den Anforderungen des Alltags harmonisch verbinden möchten.

Das Wohnhaus mit einer aktuellen Wohnfläche von ca. 155 m² wurde im Jahr 1954 in solider Bauweise errichtet und Anfang der 1990er Jahre durch zwei separate Anbauten erweitert – einen am Wohnbereich sowie einen an der Südostseite für die Praxisräume. Die Praxis verfügt über eine Nutzfläche von rund 138 m² und ist über einen innenliegenden Zugang direkt mit dem Wohnhaus verbunden. Eine darüberliegende Dachterrasse, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Garten aus zugänglich ist, erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über einen seitlich gelegenen Eingang. Von der großzügigen Diele aus erreichen Sie die Küche, durch die Sie direkt auf die Dachterrasse gelangen, sowie das helle und geräumige Wohn- und Esszimmer. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, einen Wirtschaftsraum mit Dusche sowie ein großes Zimmer, das ebenfalls Zugang zur Dachterrasse bietet. Über eine Vollholztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie drei weitere Zimmer umfasst. Der ausgebaut Spitzboden bietet zusätzlichen Raum und verfügt über ein separates WC – ideal als Hobby-, Arbeits- oder Rückzugsbereich. Das Untergeschoss ist über das Treppenhaus im Flur erreichbar. Hier befinden sich neben dem Heizungsraum ein Vorratsraum sowie der direkte Zugang zur Praxis – ideal für eine klare Trennung von Wohn- und Arbeitsbereich. Die Praxis selbst besteht aus einem großzügigen Empfangsbereich (Foyer), mehreren funktionalen Räumen, einer Küche sowie Sanitärbereichen. Die meisten Räume verfügen über Fenster und bieten angenehmes Tageslicht. Der ebenerdige Praxiseingang ist bequem vom straßenseitig gelegenen Parkplatz auf dem Grundstück aus zugänglich – eine praktische Lösung für Besucher, Patienten oder Kunden.

Seitlich des Parkplatzes befindet sich eine Doppelgarage, die 2005 in Massivbauweise errichtet wurde. Sie ist mit zwei elektrisch betriebenen Toren ausgestattet und verfügt über einen geräumigen Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im hinteren Bereich des Grundstücks steht ein massiv gebautes Gartenhaus mit integrierter Werkstatt und Platz für Gartengeräte. Darüber hinaus laden mehrere lauschige Plätze auf dem Grundstück zum Verweilen ein. Einige Obstbäume unterstreichen das naturnahe Ambiente und machen das Anwesen besonders reizvoll.

Wenn Ihr Kaufinteresse geweckt ist und Sie mehr über das Angebot wissen möchten, senden wir Ihnen gerne das Exposé mit 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.

Sonstige Angaben:

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: Sofern auch Sie einen Verkauf Ihrer Immobilie in Erwägung ziehen, stehen wir Ihnen gerne für eine Beratung und eine kostenlose Marktwertermittlung zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Ausstattung

Küche/Hausarbeit	Einbauküche
Fenster	Holz-Iso-Fenster
Bodenbeläge	Parkett
Garten	Garten

Flächen und Raumaufteilung

Nutzflächen	teilunterkellert
Park-/Hofflächen	Garage
Balkon/Terrassen	Dachterrasse

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	09.03.2024
Gültig bis	08.03.2034
Ausweisart	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Primärenergiebedarf kWh/(m ² ·a)	286
Endenergiebedarf kWh/(m ² ·a)	280,2
Heizung	Ölzentralheizung
Energieträger	Heizöl
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr lt. Energieausweis	1954
Baujahr Gebäudeerweiterung	1992
Baujahr Heizung	1992

Bilder









Rechtlicher Hinweis

Vorstehende Objektdaten stammen vom Eigentümer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann eine Haftung nicht übernommen werden. Unsere Angebote sind daher freibleibend, unverbindlich und ohne Gewähr. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Provison zuzüglich Mehrwertsteuer ist bei Abschluß eines Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig.

Die Informationen auf diesen Internetseiten werden von Maria Lange Immobilien regelmäßig geprüft und aktualisiert. Trotz aller Sorgfalt können sich aber Angaben zwischenzeitlich verändert haben.

Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann daher nicht übernommen werden. Gleiches gilt auch für alle Internetseiten, auf die mittels eines Hyperlinks verwiesen wird. Für den Inhalt der Internetseiten, die mit einer solchen Verbindung erreicht werden, ist M. L. Immobilien nicht verantwortlich. Die M. L. Immobilien schließt jegliche Haftung oder Gewährleistung in Bezug auf die mittels eines Hyperlinks geöffneten Internetseiten aus. Die M. L. Immobilien kann daher weder direkt noch indirekt für Schäden oder Verluste verantwortlich gemacht werden, die aus oder im Zusammenhang mit der Benutzung eines Inhalts oder im Vertrauen auf einen solchen Inhalt oder auf Grund von Waren oder Dienstleistungen entstehen oder entstanden sind, die über solche Sites oder Quellen bezogen wurden.

Des Weiteren behält sich die M. L. Immobilien das Recht vor, an den bereitgestellten Informationen Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen. Die Inhalt der M. L. Immobilien-Angebote sind urheberrechtlich geschützt. Informationen oder Daten (Text-, Bild-, Grafikdateien) unserer Angebote dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung der M. L. Immobilien weder in irgendeiner Form verwendet noch reproduziert werden, auch nicht auszugsweise.