

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Wildungen

**Stilvolles Einfamilienhaus mit Wohlfühlfaktor,  
freistehend und unverbaute Sicht ins Tal**



Objekt-Nr. **OM-231917**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Pohlmann Grundstücks GmbH & Co. KG  
Telefon: 0157 51678687

34537 Bad Wildungen  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1977                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 942,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 2              |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche        | 177,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2              |
| Nutzfläche        | 70,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 4              |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus vereint modernes Design und gemütliches Wohnen auf höchstem Niveau. Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, bietet es eine ideale Umgebung für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf Stil, Komfort und eine hochwertige Ausstattung legen. Neben fünf einladenden Zimmern zählen zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zu der Immobilie. Das Badezimmer im Untergeschoss verfügt über einen großzügigen Saunabereich. Daneben befindet sich ein großer Haushaltsraum.

Die durchdachte Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Zimmer schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Das Wohnzimmer besticht mit einem herrlichem Weitblick und lädt zu gemütlichen Abenden am Kamin ein. Der großzügige Esszimmerbereich mit Übergang zum Wohnzimmer und angeschlossenen Kaminzimmer erstreckt sich auf einer Länge von ca. 18 Metern.

Große Fensterfronten bieten einen herrlichen Blick in den Garten und ins Tal.

Die neue Küche mit modernen Geräten lässt keine Wünsche offen.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die großzügige und neu angelegte Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich 4 lichtdurchflutete Zimmer die individuell genutzt werden können mit direktem Zugang zum Balkon. Der unverbaubare Blick in die Natur ist atemberaubend. Ein neues und modernes Badezimmer mit begehrter Regendusche einer frei stehenden Badewanne und zwei Waschbecken rundet das Angebot auf dieser Etage ab. In dem kleinen Haushaltsraum lassen sich Waschmaschine und Trockner gut unterbringen.

Das Haus verfügt zusätzlich über zwei große Garagen.

## Ausstattung

Das Erdgeschoss ist mit schönem Marmor ausgestattet. Die Außenfassade zur großflächigen Terrasse ist mit hochwertigem Travertin verkleidet.

Zwei Garagen und zwei Parkplätze in der Einfahrt bieten Abstellflächen für bis zu 4 Fahrzeugen auf dem Grundstück.

Das Badezimmer ist neu, sowie die große Terrasse.

Die Küche ist neu eingerichtet (monatl. Miete zusätzlich €150).

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Kontaktaufnahme bevorzugt per email im ersten Schritt:

EMAIL: [pohlmannverwaltung@gmail.com](mailto:pohlmannverwaltung@gmail.com)

Alternativ können Sie uns gerne zu den üblichen Geschäftszeiten telefonisch erreichen:

Tel.: 0157 516 78 687

Verkauf vom Eigentümer, provisionsfrei

## **Lage**

Das Haus befindet sich in Alt Wildungen mit unverbautem Blick. In wenigen Autominuten sind Sie in der Brunnenallee im Zentrum von Bad Wildungen. Lebensmittelhändler, Feinkostgeschäfte, Bäcker, Modengeschäfte und kleine Kaffees laden zum Bummeln und Verweilen ein. Arztpraxen, der Kurpark, öffentliche Gebäude, Rathaus, Schulen, Kindergärten sind von dort schnell zu erreichen. Um die Ecke und fußläufig vom Haus erreichen Sie den nächsten Supermarkt.

Zwischen Bad Wildungen und Reinardshausen ist der größte Kurpark Europas. In ca. 20 Minuten ist man im Nationalpark Kellerwald- Edersee. In unmittelbarer Nähe wird ein großes Kultur- Sport- und Freizeitangebot angeboten.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 181,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Wohn- Ess- Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/ Esszimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Kamin

# Exposé - Galerie



Ausblick OG. Balkon



neue Terrasse

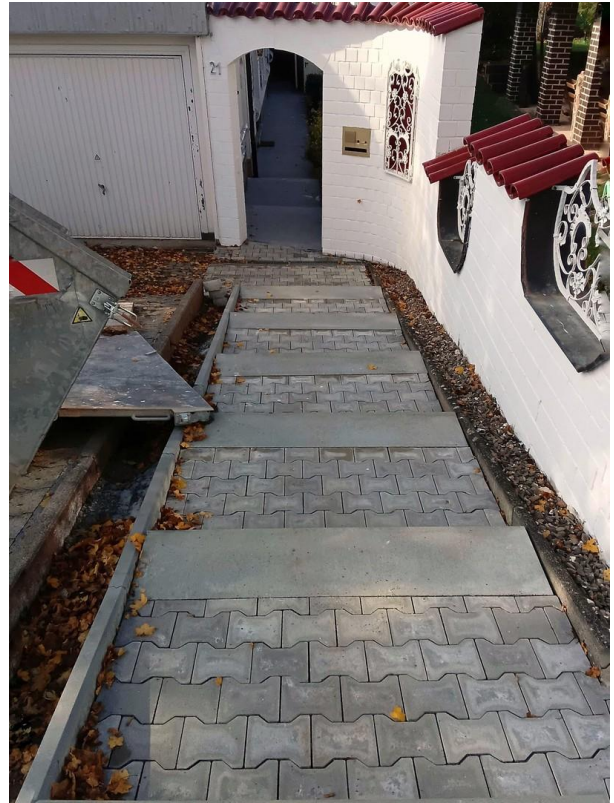


Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Obergeschoss/ Bad



Obergeschoss/ Bad

# Exposé - Galerie



Obergeschoss/ Bad

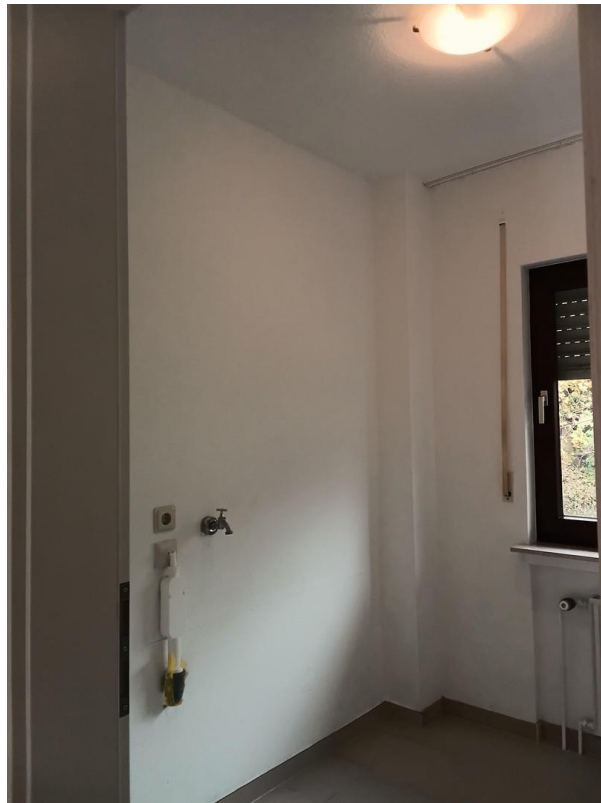


Obergeschoss/ Bad

# Exposé - Galerie



Obergeschoss/ Schlafzimmer



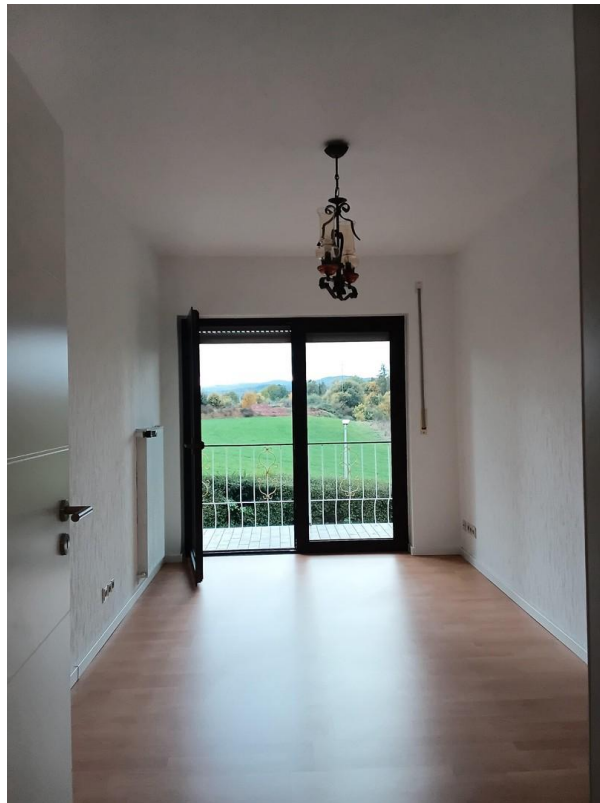
Obergeschoss/ Haushaltsraum



# Exposé - Galerie



Obergeschoss/ Zimmer

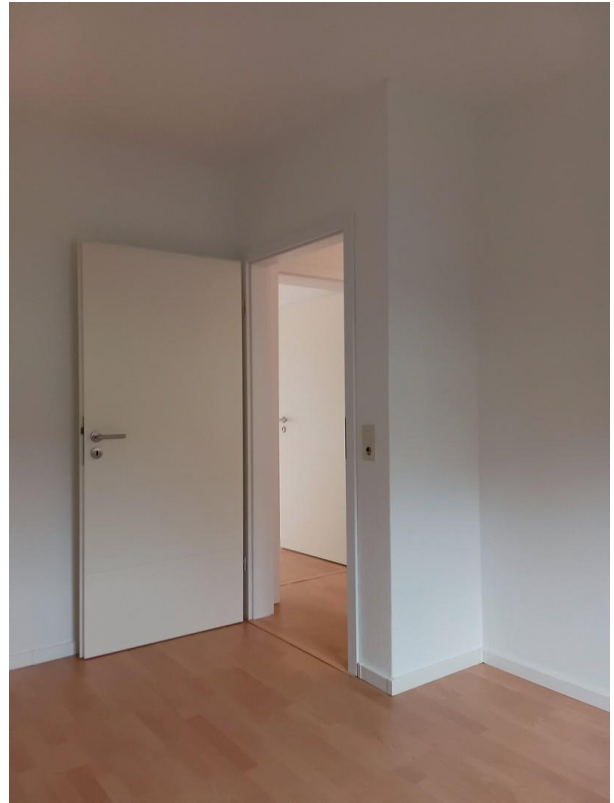


Obergeschoss/ Zimmer

# Exposé - Galerie



Obergeschoss/ Flur



Obergeschoss/ Zimmer



Raum Dachboden

# Exposé - Galerie



Sauna mit Bad



Balkon