

EXPOSÉ

Top gepflegtes Mehrgenerationenhaus in ruhiger Bestlage von Bad Hersfeld

Großzügiges Grundstück · Balkon · Garage · flexible Nutzungsmöglichkeiten



Ca. 140 m² Wohnfläche | 779 m² Grundstück | 7 Zimmer | Baujahr 1963

Das Haus auf einen Blick

Objektart	Mehrgenerationenhaus / Einfamilienhaus mit flexiblem Nutzungskonzept
Lage	Bad Hersfeld - sonnige, ruhige Wohnlage in einer Sackgasse
Baujahr	1963
Bauweise	Massivbau
Wohnfläche	ca. 140 m ² (Dachschrägen berücksichtigt)
Grundstück	ca. 779 m ²
Zimmer	7
Küche	1
Bad	1 Badezimmer
Zusätzlich	1 Gäste-WC
Geschosse	2 Etagen plus ausgebautes Dachgeschoss
Fenster	2-fach verglast
Heizung	Ölheizung, Baujahr 1998
Bodenbeläge	überwiegend Parkett
Stellplatz	Garage
Außenbereiche	Garten, Balkon und überdachter Außenbereich
Besonderheit	Potenzial zur Schaffung einer zusätzlichen Einliegerwohnung mit separatem Eingang

Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte, massiv errichtete Wohnhaus aus dem Jahr 1963 verbindet eine solide Bausubstanz mit einem außergewöhnlich flexiblen Raumangebot. Auf rund 140 m² Wohnfläche verteilen sich sieben Zimmer über zwei Etagen und das ausgebaute Dachgeschoss. Das großzügige Grundstück mit ca. 779 m² bietet viel Freiraum und macht die Immobilie besonders interessant für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Ein besonderer Vorteil ist die vielseitige Nutzbarkeit: Durch die vorhandene Gebäudestruktur besteht grundsätzlich die Möglichkeit, einen Bereich als zusätzliche Einliegerwohnung mit separatem Eingang zu gestalten. Damit eröffnet das Haus interessante Perspektiven für mehrere Generationen, erwachsene Kinder, Angehörige, ein Homeoffice oder einen abgeschlossenen Gästebereich. Die konkrete baurechtliche Zulässigkeit und Ausgestaltung einer zusätzlichen Wohneinheit ist vom Käufer bei den zuständigen Stellen zu prüfen.

Im Inneren prägen gepflegte Parkettböden, helle Räume und zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner den Charakter des Hauses. Das ausgebaute Dachgeschoss nutzt die vorhandene Fläche sehr effizient; die in die Dachschrägen eingepassten Schranklösungen schaffen viel Stauraum, ohne den Wohnraum unnötig zu belasten.

Haus, Grundstück und Außenbereiche



Außenansicht mit Garage und Balkon



Geschützter, überdachter Außenbereich



Großzügiger Garten mit viel Privatsphäre

Wohnen mit Licht und Ausblick

Das großzügige Wohnambiente wird durch helle Fensterflächen und den direkten Zugang zum Balkon unterstrichen. Der gepflegte Parkettboden vermittelt Wärme und Wohnlichkeit. Von den oberen Räumen eröffnen sich schöne Ausblicke in die grüne Umgebung.



Heller Wohnbereich mit Parkett und Zugang zum Balkon



Küche mit schönem Ausblick



Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht

Dachgeschoss und Stauraum

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um attraktive Wohn- und Rückzugsbereiche. Besonders praktisch sind die passgenau in die Dachschrägen integrierten Einbauschränke. Dachflächenfenster sorgen zusätzlich für angenehmes Tageslicht.



Ausgebautes Dachgeschoss mit Parkett und maßgefertigten Einbauschränken



Heller Dachraum mit Dachflächenfenster

Weitere Impressionen



Weiteres Zimmer mit gepflegtem Parkett



Flur und Treppenaufgang



Gäste-WC



Holzterppe zum ausgebauten Dachgeschoss

Ausstattung & besondere Merkmale

- Massivbauweise
- ca. 140 m² Wohnfläche bei bereits berücksichtigten Dachschrägen
- ca. 779 m² großes Grundstück
- 7 Zimmer auf zwei Etagen und ausgebautem Dachgeschoss
- überwiegend gepflegte Parkettböden
- maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner
- 2-fach verglaste Fenster
- Ölheizung aus dem Jahr 1998
- Balkon mit schönem Ausblick
- großzügiger Garten
- überdachter Außenbereich
- Garage
- ruhige Sackgassenlage
- flexible Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Potenzial für eine zusätzliche Einliegerwohnung mit separatem Eingang

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen und sonnigen Wohnlage von Bad Hersfeld. Die Lage in einer Sackgasse reduziert den Durchgangsverkehr und schafft ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld. Das großzügige Grundstück und die gewachsene Begrünung vermitteln viel Privatsphäre und einen hohen Erholungswert. Gleichzeitig bietet Bad Hersfeld als Kreisstadt eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, Schulen, Freizeit und Verkehrsanbindung.

Für wen eignet sich diese Immobilie?

Das Haus eignet sich besonders für Familien mit Platzbedarf, für das Zusammenleben mehrerer Generationen sowie für Käufer, die zusätzliche Flächen für Gäste, Homeoffice oder eine perspektivisch abtrennbare Wohneinheit wünschen. Das großzügige Grundstück bietet darüber hinaus viel Raum für Garten, Erholung und individuelle Gestaltung.

Ein gepflegtes Zuhause mit Platz, Ruhe und vielseitigen Möglichkeiten.