

Exposé

Einfamilienhaus in Willingen

**Exklusives und junges EFH mit Ferien-/Einliegerwohnung
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-302234

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Harry Kelm
Telefon: 0157 72594388

34508 Willingen
Hessen
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	920,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	238,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	27,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen, neuwertigen Wohnhaus in begehrter Lage sind und dabei sowohl Baustress als auch unkalkulierbare Baukosten vermeiden möchten, dann bietet sich Ihnen hier eine seltene Gelegenheit.

Das im Jahr 2021 in massiver Bauweise fertiggestellte Wohnhaus mit Ferienwohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, eine sehr gute Energiebilanz sowie ein durchdachtes Raumkonzept.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 238 m² verteilt sich auf das großzügige Wohnhaus mit ca. 170 m² sowie eine separate Ferienwohnung mit ca. 68 m².

Das 920 m² große Grundstück besticht durch seine sehr schöne Lage mit unverbaubarem Ausblick und bietet ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight ist die sehr gut gebuchte Ferienwohnung, die problemlos weitergeführt werden kann und somit einen attraktiven Beitrag zur Finanzierung leistet. Alternativ lässt sich auch das Wohnhaus sehr gut vermieten.

Diese Immobilie eignet sich daher sowohl für Eigennutzer mit zusätzlichem Einnahmepotenzial als auch für Kapitalanleger.

****Das Wohnhaus****

Erdgeschoss

Sie betreten das Wohnhaus über eine helle und einladende Diele, von der aus alle Räume des Erdgeschosses komfortabel erreichbar sind.

Herzstück des Hauses ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Eine große Fensterfront mit integrierter Sitz- und Liegebank eröffnet einen unverbauten Blick auf die umliegende Berglandschaft und sorgt für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Der große Eckkamin schafft eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein Büro bzw. Gästezimmer, drei praktische Nutzräume (Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum, Besenkammer) sowie ein Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche, das den Wohnkomfort im Erdgeschoss ideal abrundet.

Obergeschoss

Über eine modern und indirekt beleuchtete Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss.

Hier stehen Ihnen vier vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschtisch und WC präsentiert sich in einem modernen und zugleich wohnlichen Stil und lädt zum Entspannen ein.

****Ferienwohnung****

Die separate Ferienwohnung bietet auf ca. 68 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit offenem Wohnbereich und integrierter Küche, zwei Schlafzimmern, Abstellraum sowie einem Badezimmer. Der freie Blick auf den Pön verleiht der Wohnung ein besonderes Wohngefühl. Dank der ebenerdigen Gestaltung eignet sich die Einheit hervorragend als Einliegerwohnung – sei es für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur dauerhaften Vermietung.

Ausstattung

- Massivbauweise

- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Wallbox in der Garage
- Netzwerkanschlüsse in wesentlichen Räumen und Geschossen
- Zwei Küchen mit Markengeräten verbaut (im Kaufpreis enthalten!!)
- interaktive Treppenbeleuchtung mit Echt-Holzstufen
- Elektrische Alu-Rollläden (auch bei Dachfenstern)
- Markenfenster (Schüco)
- Hochwertiger Eckkamin (Spartherm)
- Weißlackierte Innentüren aus Vollholz
- Fensterbänke (innen und außen) aus echtem Naturstein
- Einzelne Wände in Wohnbereichen mit echten Riemchen verkleidet
- Fußböden mit hochwertigen Vinyl-Belag ausgelegt
- Zisterne mit 5.000l Fassungsvermögen
- Wasserdurchlässiger Pflaster (Minimierung der Niederschlagsgebühr)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird provisefrei, direkt vom Eigentümer verkauft!

Die ersten Besichtigungen sind am 14.-15. Februar 2026 geplant. Bitte vereinbaren Sie im Voraus einen Termin.

Lage

Die Immobilie befindet sich naturnah in einem sehr beliebten Neubaugebiet am Ortsrand von Willingen-Usseln. Der Ort mit seinen ca. 1.700 Einwohnern überzeugt durch seine idyllische Lage.

Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote warten in unmittelbarer Nähe auf Sie. Willingen zählt zu den beliebtesten Urlaubsorten in der Region.

Kindergarten, Grundschule, div. Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheke, Banken, Molkerei und Restaurants sind im Ortskern vorhanden. Eine Vielzahl von weiteren Möglichkeiten wird durch den naheliegenden Hauptort der Gemeinde Willingen ergänzt.

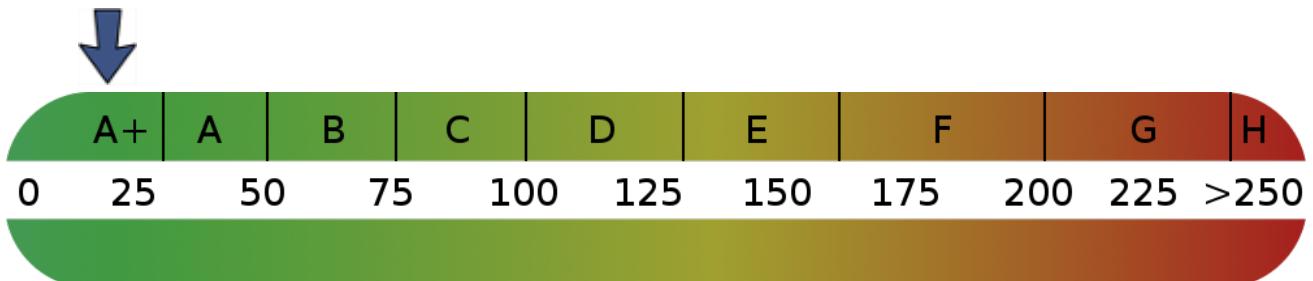
Der Ort Usseln ist über die Bundesstraße B251 gut erreichbar und verfügt über eine eigene Zughanbindung. Die Busse verkehren hier regelmäßig. Ein schnelles Fort- und Ankommen ist gewährleistet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,14 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Essen/Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Foyer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur OG



Fewo-Wohnen 1

Exposé - Galerie



Fewo-Wohnen 2



Fewo-Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie

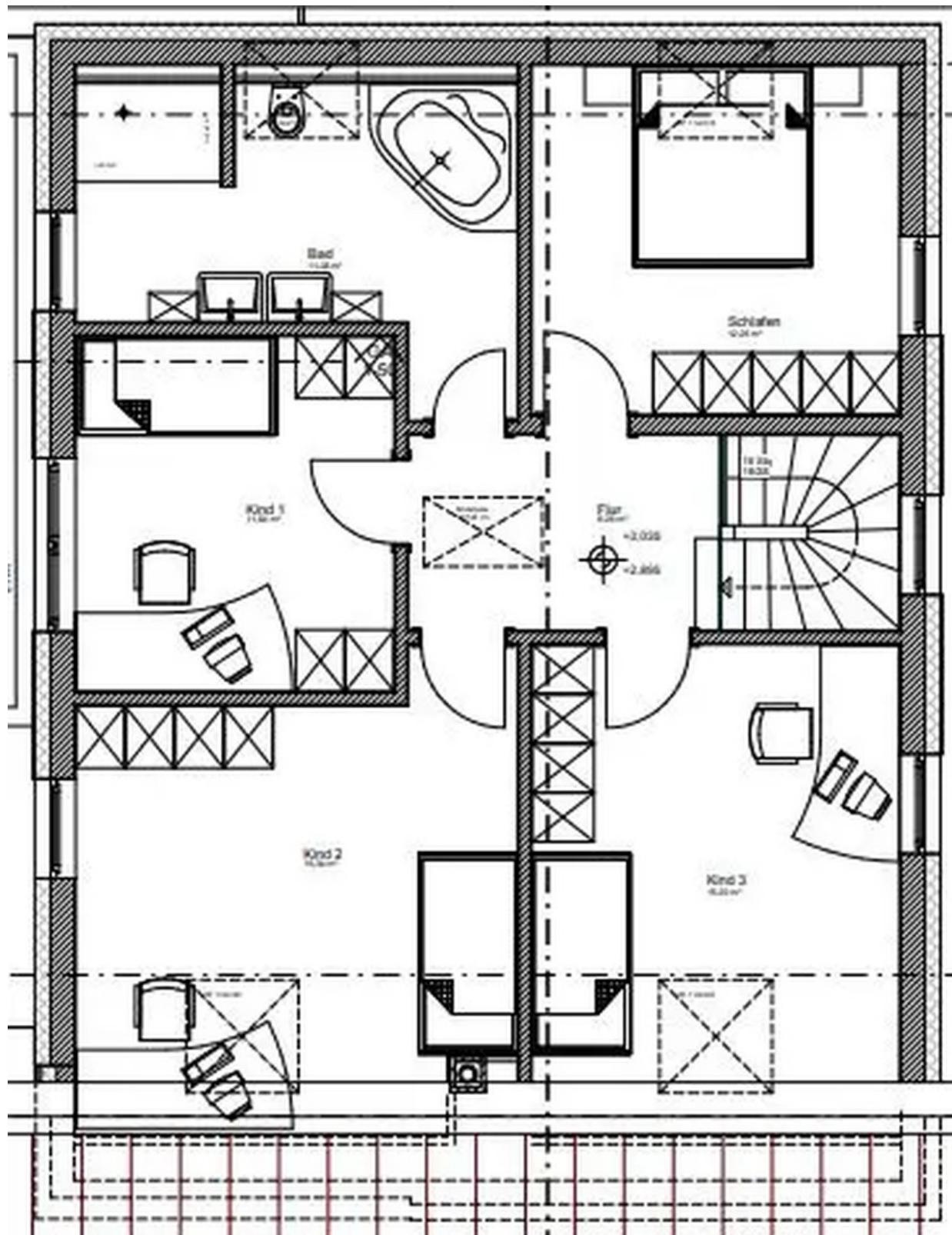


Fewo-Schlafzimmer 2



Fewo-Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

