

# Exposé

## Villa in Bad Karlshafen

**Vielseitig nutzbares Anwesen mit großem Potenzial auf parkähnlichem Grundstück (provisionsfrei!)**



Objekt-Nr. OM-359061

**Villa**

Verkauf: **700.000 €**

Ansprechpartner:  
Birgit Betz

34385 Bad Karlshafen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.821,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Garagen	2
Zimmer	25,00	Stellplätze	4
Wohnfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese teilweise denkmalgeschützte Jugendstilvilla mit 2 Nebengebäuden befindet sich in Bad Karlshafen mit direktem Blick auf die Weser. Das Anwesen vereint den Charme einer repräsentativen Villa mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten, frei nach dem Motto: Leben in der Natur und Arbeiten wo andere Urlaub machen.

Das Haupthaus ist voll unterkellert und bietet auf 3 Etagen mit einer Wohnfläche von 600qm viel Potential für Visionäre und Individualisten.

Hohe Decken, edler Stuck und großzügige Fensterfronten schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre, die den Charakter und die Exklusivität des Anwesens unterstreicht. Während das Gebäude an einigen Stellen modernisiert werden könnte, bietet es zugleich die Möglichkeit, das Interieur nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten und so den Charme der historischen Architektur mit modernem Komfort zu verbinden.

Neben dem Haupthaus gehören zwei separate Nebenhäuser mit einer zusätzlichen Wohnfläche von ca. 280qm zum Ensemble. Diese Gebäude bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästehäuser, Büroeinheiten oder als Erweiterung des Wohnbereichs. Das vorhandene Potential zur Ausgestaltung und Erweiterung eröffnet spannende Perspektiven, z.B. Mehr-Generationen-Wohnen, neuartige Wohnkonzepte, Senioren-WG, Pension oder als Kapitalanlage.

Die denkmalgeschützte Villa verfügt über 17 Zimmer, eine großzügige Küche, 7 Bäder, 2 Gäste-WC, 2 Büroeinheiten, einer Waschküche und Kellerräume.

Die Gästehäuser sind wie folgt eingeteilt:

1. Gästehaus: 1. OG: 2 Schlafzimmer mit jeweils einem Bad, EG: 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 2 Bäder. Gesamtfläche ca. 100qm

2. Gästehaus: 1. OG: 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, EG: 1 Wohnzimmer/Tagungsraum, 1 Küchenbereich, KG: 2 Gäste-WC, 2 Kellerräume. Gesamtwohnfläche ca. 176qm

Das parkähnliche Grundstück besticht durch den großartigen alten Baumbestand auch Obstbäume sind vorhanden. Mit etwas Geschick, Liebe und Ideen lässt sich hier das Gartenparadies nach Ihren Wünschen vervollständigen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Dieses Schmuckstück befindet sich in der barocken Kurstadt Bad Karlshafen. Durch seine idyllische Lage an der Weser-Diemel-Mündung, eingebettet durch Hügel der Waldgebiete von Solling und Reinhardswald ist es ein beliebtes Ausflugs- und Urlaubsziel. Der barocke Hafen mit direkter Anbindung an die Weser verleiht der Innenstadt einen ganz speziellen Flair. Es gibt zahlreiche Rad- und Wanderwege, das Sole-Thermalbad ist ebenfalls ein beliebtes Ziel.

Bad Karlshafen bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten sind alle fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Wohnbereich Südfenster EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich II EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich Südfenster EG



Kaminbereich EG

# Exposé - Galerie



Kaminbereich EG



Sicht Kamin- zu Wohnber. II

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Villa



Eingangsbereich Villa

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Villa



Haustüre Villa

# Exposé - Galerie



Küche Villa EG



Küche Villa EG

# Exposé - Galerie



Küche Villa EG



Erker-Zimmer Gartenseite 1.OG

# Exposé - Galerie



Erker-Zimmer Gartenseite 1.OG



Bad groß 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad groß 1.OG



Bad groß 1.OG

# Exposé - Galerie



Ankleide 1.OG



Ankleide 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG



Wohnzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG



Gang 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Bad klein 1.OG

# Exposé - Galerie



Blick auf 2. Gästehaus v. EG



Quellstein

# Exposé - Galerie



Gartenimpression



Laubengang

# Exposé - Galerie



Seitenansicht Villa



Rückansicht Villa

# Exposé - Galerie



Villa Rückansicht



Brunnen mit Gästehaus II

# Exposé - Galerie



Gästehaus 2



Gästehaus 2

# Exposé - Galerie



Gästehaus 2

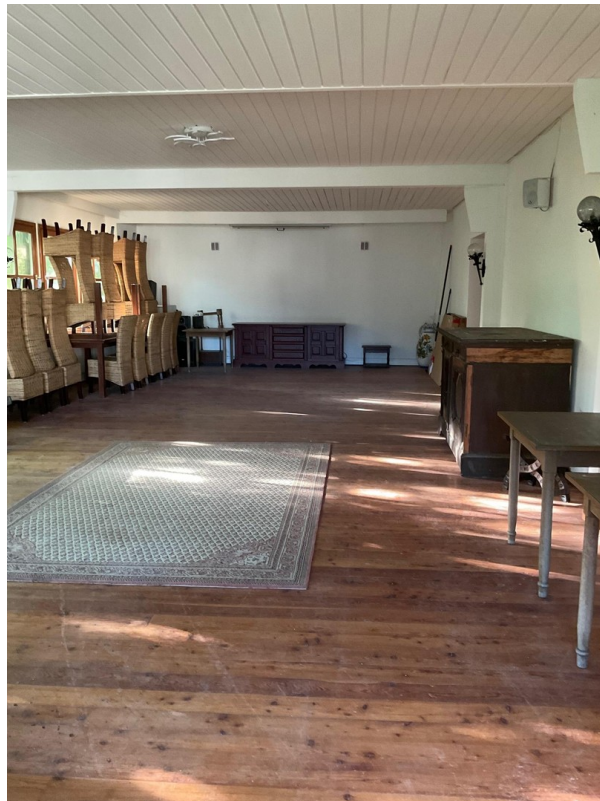


Bad Gästehaus 2

# Exposé - Galerie



Gang Gästehaus 2



Wohnzimmer/Seminarraum

# Exposé - Galerie



Gästehaus I



Gästehaus 1

# Exposé - Galerie



Gästehaus 1



Küche Gästehaus 1

# Exposé - Galerie



Bad Gästehaus 1



Gästehaus 1