



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

in Bad Hersfeld



Ihr modernes Zuhause inmitten von Natur und Stadt

2024

# Inhaltsverzeichnis

Daten im Überblick .....	01
Projektbeschreibung .....	03
Wohnanlage 2D-Ansichten.....	04
3D - Frontansicht / Eingangsbereich .....	05
3D - Rückansicht / Gartenbereich .....	06
Lage der Wohnanlagen .....	07
Freiflächenplan .....	08
Grundriss Kellergeschoss .....	09
Grundriss Erdgeschoss .....	01
Grundriss Obergeschoss .....	11
Grundriss Staffelgeschoss .....	12
Preisliste .....	13
Ihr Ansprechpartner .....	14

## Projektbeschreibung

In Bad Hersfeld entstehen fünf hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen in zentrumsnaher Lage. Die Liegenschaft besitzt durch ihre zentrale und ebenerdige Positionierung.

Die Wohnanlage wird gemäß dem energetischen Standard des Gebäudeenergiegesetzes 2020 (GEG) errichtet.

Im Kellergeschoss befinden sich Wirtschafts-, Keller-, Fahrrad- und Technikräume. Des Weiteren sind je zwei Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie eine Penthouse-Wohnung im Staffelgeschoss vorgesehen.

Die Eigentumswohnungen bestehen aus drei und vier Zimmern und werden in zwei Größen angeboten. Dank einer durchdachten Raumaufteilung ist ausreichend Platz für die gesamte Familie vorhanden. Der großzügige Wohnraum mit teilweise offener Küche bietet einen schönen Blick auf den Balkon. Die helle Gestaltung der Wohnräume vermittelt ein angenehmes Wohlgefühl. Die Integration der Küche in den Wohnraum schafft einen kommunikativen und zentralen Lebensbereich. Alle Wohnungen verfügen über ein Gäste-WC.

Jeder Wohneigentümer hat die Möglichkeit, einen zusätzlichen Parkplatz dazu zu buchen.

Die Gebäudeform, Fassadengestaltung, Balkonbrüstungen, Außenanlagen und Farbgebung werden von der Firma Barwich Bau in Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Hersfeld festgelegt und entsprechen dem Gesamtkonzept der Anlage. Kleinere Anpassungen sind möglich.

### Ausstattungshighlights

- Bauweise GEG 2020
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Energiesparende Luftwärmepumpe
- Hochwertig ausgestattete Bäder mit bodengleicher Dusche
- 3-fach Verglasung
- ausreichend Parkplätze
- Große Balkone / Terrassen

## 3D-Frontansicht / Eingangsbereich

In diesem dreidimensionalen Modell sehen Sie den großzügig gestalteten Eingangsbereich dieser Immobilie, der über ausreichend Platz zur Straße hin verfügt.

Die Parkplätze, die Sie hier sehen, sind den Bewohnern zugewiesen und bieten ihnen Komfort sowie eine unkomplizierte Zugänglichkeit.



## 3D-Rückansicht / Gartenbereich

Hier zeigt sich die Rückansicht der Immobilie mit ihren großzügigen Balkonen, Terrassen und einer einladenden Dachterrasse. Diese Bereiche bieten ideale Möglichkeiten für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Stunden im Freien.

Diese Seite der Immobilie öffnet sich zu einer Wiese mit schattenspendenden Laubbäumen und vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Gelassenheit.



## Lage der Wohnanlage

Bad Hersfeld, eine angesehene Kurstadt und Kreisstadt des Landkreises Hersfeld-Rotenburg in Nordhessen, erstreckt sich entlang der Hänge des Tagebergs, Frauenbergs und Wehnebergs. Das Stadtzentrum liegt am linken Ufer der Fulda, eingebettet in die Landschaft der Hersfelder Senke, die sich durch den Zusammenfluss der Flüsse Fulda und Haune gebildet hat.

Unsere Immobilie befindet sich am Frauenberg, einem Stadtteil im nördlichen Bad Hersfeld, der am Stadtrand liegt und teilweise an den Stadtwald grenzt. Diese idyllische Lage in einem ruhigen und grünen Wohnviertel macht sie besonders attraktiv für Familien, die ein neues Zuhause suchen.

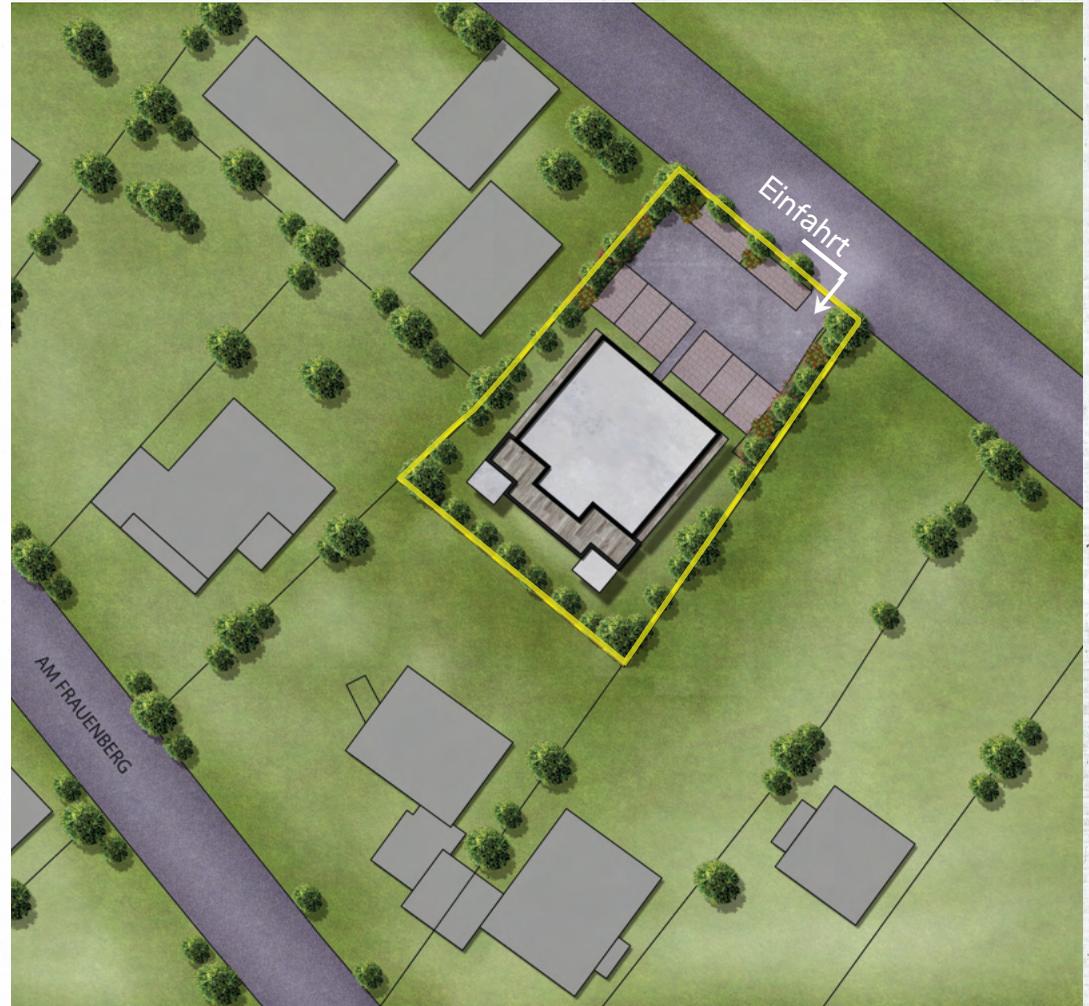
### **Verkehrsanbindung:**

Bahnhof Bad Hersfeld: 5 Min. mit dem Auto

Stadtzentrum: weniger als 5 Min. entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel: StadtBus und 14 StadtBus- sowie AST-Linien bieten umfassende Anbindung.

Fernziele erreichen Sie bequem vom Bahnhof Bad Hersfeld.



Adresse: Am Frauenberg 49a, 36251 - Bad Hersfeld

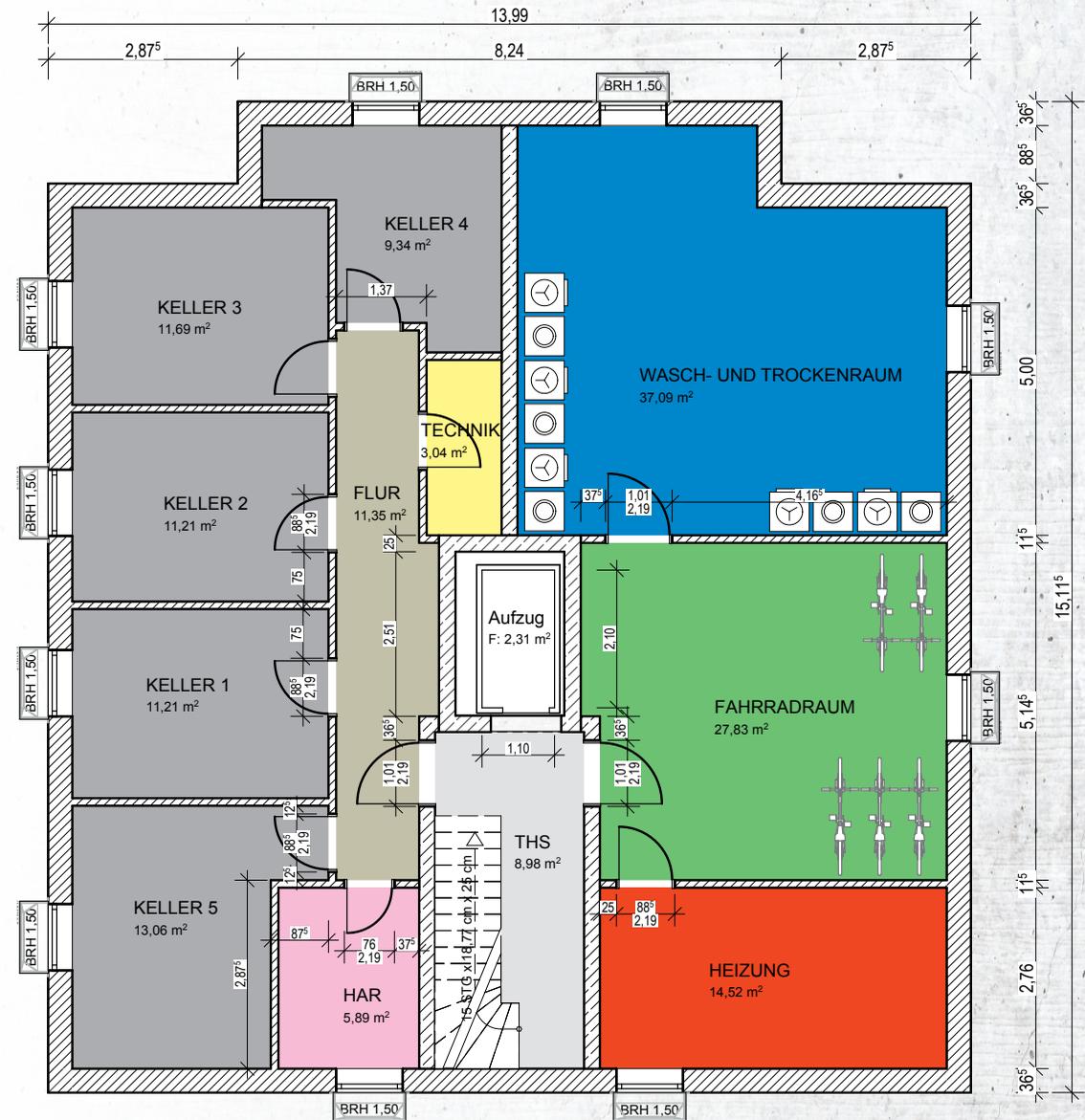


# Grundriss Kellergeschoss

## Einzelheiten

- Wirtschafts-, Keller- Fahrrad- und Technikräume
- Gesamte Wohnfläche des Gebäudes: : 694,47 m<sup>2</sup>

Im Kellerbereich finden Sie eine Vielzahl von Abstellräumen, von denen jeder Wohnungseinheit ein eigener zugewiesen ist. Zusätzlich gibt es einen großzügigen gemeinsamen Fahrradraum sowie einen Waschraum, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen.



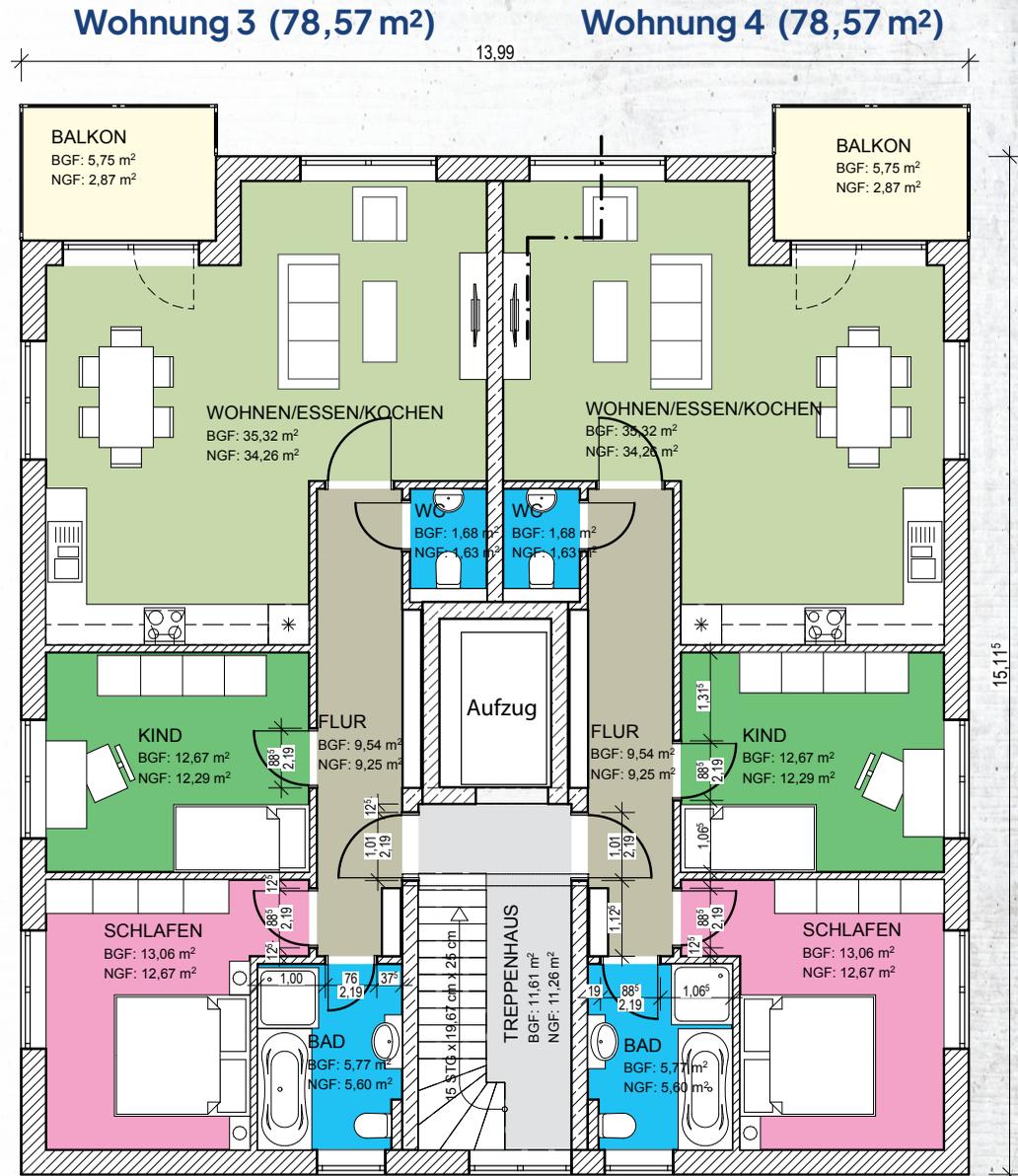


# Grundriss Obergeschoss

## Einzelheiten

- 3-Zimmerwohnung Nr. 3 und 4
- Wohnfläche Nr. 3 und 4: je 78,57 m<sup>2</sup>
- Balkonfläche / Wohnung: je 5,75 m<sup>2</sup>

Hier stellen wir Ihnen die Wohnungen 3 und 4 vor. Auch diese sind auf die Bedürfnisse einer Familie (Eltern + Kind) zugeschnitten ist. Ein geräumiger Flur verbindet geschickt alle Zimmer miteinander. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist hochwertig ausgestattet und lädt zum Verweilen ein. Ein angrenzender Balkon bietet zusätzlichen Komfort. Das Schlafzimmer dient als ruhige Rückzugsmöglichkeit, während das Kinderzimmer viel Platz zum Spielen bietet. Abgerundet wird das Angebot durch ein Gäste-WC und ein stilvolles Badezimmer.

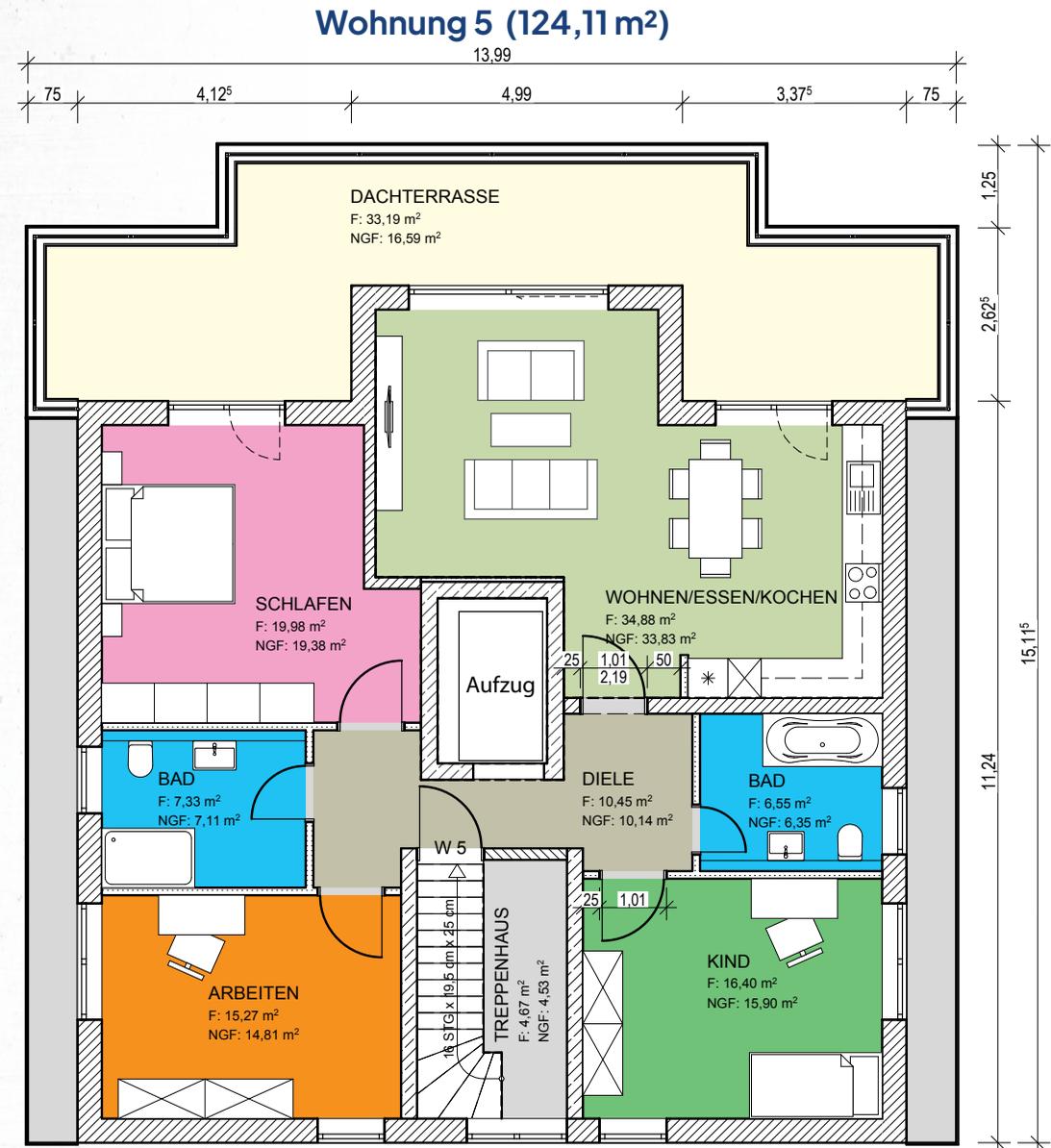


# Grundriss Staffelgeschoss

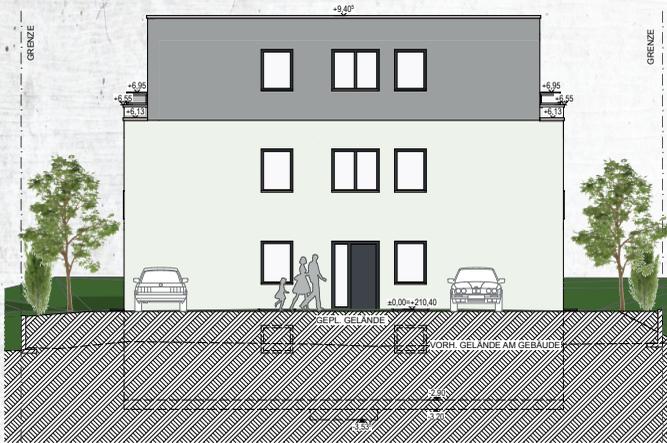
## Einzelheiten

- 4-Zimmerwohnung Nr. 5
- Wohnfläche Nr. 5: 124,11 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: 33,19 m<sup>2</sup>

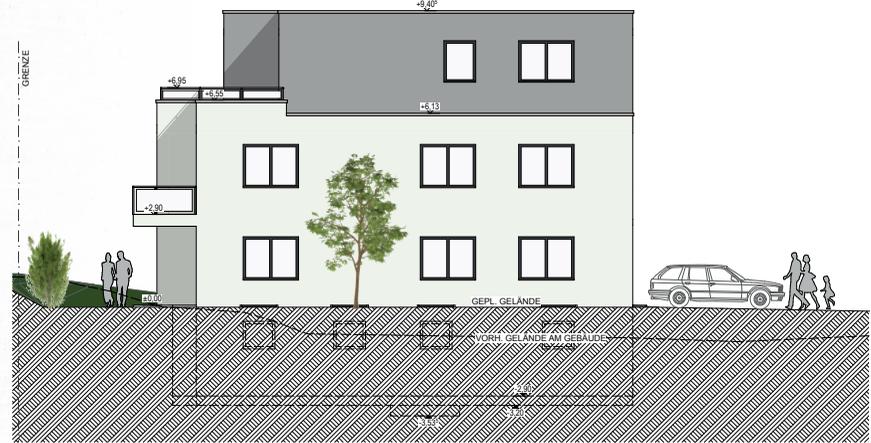
Diese großzügige Wohnung bietet nicht nur ausreichend Platz mit ihren 4 Zimmern und einer Gesamtfläche von 124,11 m<sup>2</sup>, sondern verfügt auch über eine beeindruckende Dachterrasse mit einer Fläche von 33,19 m<sup>2</sup>. Mit Zugang sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnbereich aus bietet die Dachterrasse eine ideale Umgebung für entspannte Stunden im Freien, gesellige Treffen mit Freunden oder einer gemütlichen Lounge-Ecke. Zudem verfügt die Wohnung über zwei Bäder für zusätzlichen Komfort.



# Wohnanlage 2D-Ansicht



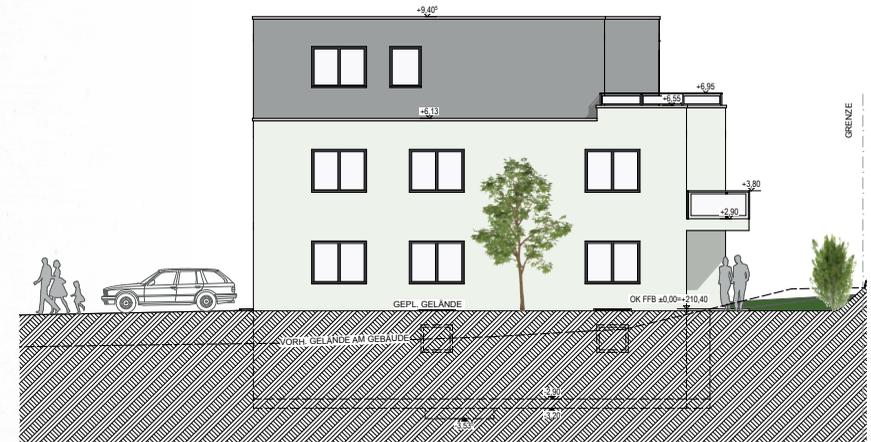
ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT NORD-WEST

## Preisliste der Wohnbereiche

### Einzelheiten

PKW - Stellplatz, zusätzlich 5.000,-€

Wohnung	Lage Zimmer Wohnfläche	Kaufpreis	Vermerk
<b>1</b>	EG, links   3 Zimmer 78,57m <sup>2</sup>	345.000,-	-
<b>2</b>	EG, rechts   3 Zimmer 78,57m <sup>2</sup>	345.000,-	-
<b>3</b>	OG, links   3 Zimmer 78,57m <sup>2</sup>	354.000,-	-
<b>4</b>	OG, rechts   3 Zimmer 78,57m <sup>2</sup>	354.000,-	-
<b>5</b>	Staffelgeschoss   4 Zimmer 124,11m <sup>2</sup>	564.000,-	-

## Daten der Wohnanlage im Überblick

1. Lage 36251 Bad Hersfeld - Am Frauenberg 49a

2. Baujahr 2024/25

3. Zustand Neubau

4. Anzahl der Zimmer 3 + 4 Zimmer - Wohnungen

5. Etagenzahl 2 plus Staffelgeschoss

6. Grundstücksfläche ca. 701 m<sup>2</sup>

7. Wohnfläche pro Einheit Von ca. 78,-m<sup>2</sup> bis ca.124,-m<sup>2</sup>

8. Bauweise Massiv, Bauweise nach GEG 2020

9. Heizung Luftwärmepumpe

10. Stellplatz PKW - Stellplätze

11. Baubeginn Frühjahr 2024

12. Bezugfertig Frühjahr / Sommer 2025

**Provisionsfrei**

## Ihr Ansprechpartner



### Lars Weishaar

Diplom-Ingenieur

Die Angaben im Exposé dienen dazu, einen Überblick über die wesentlichen Eigenschaften des Objekts zu verschaffen. Dieses Exposé stellt lediglich eine vorläufige Information dar, wobei der alleinige rechtliche Bezugspunkt der notariell abgeschlossene Kaufvertrag ist.

Für Interessenten und zusätzliche Anfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

### Telefon

**Tel:** 06623 / 410 80 80

**Mob:** 0173 / 464 04 44

### Web

**Website:** [www.barwich-bau.de](http://www.barwich-bau.de)

**Email:** [info@barwich-bau.de](mailto:info@barwich-bau.de)



 Barwich Bau GmbH & Co. KG  
36199 Rotenburg a. d. Fulda, Poststraße 14

 06623 / 410 80 80  
06623 / 410 80 83

 [info@barwich-bau.de](mailto:info@barwich-bau.de)  
[www.barwich-bau.de](http://www.barwich-bau.de)