



Objekt: B2002 | Pommerstraße 20 in 36251 Ludwigsau / Ersrode



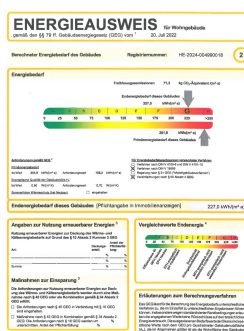
Wohn- und Geschäftshaus mit großer Garage auf befestigtem Grundstück.

Kaufpreis: 109.000,00 €

zuzüglich Provision: 3 % inkl. Mehrwertsteuer von 19%.

Daten

ImmoNr	B2002	Baujahr	1970
Objektart	Haus	Zustand	renovierungsbedürftig
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus	Energieausweis	Bedarfsausweis
Nutzungsart	Wohnen	Endenergiebedarf	227 kWh/(m²a)
Vermarktungsart	Kauf	Energieausweis	12.03.2034
Wohnfläche	ca. 163 m²	gültig bis	
Nutzfläche	ca. 190 m²	Baujahr lt.	1970
Anzahl Zimmer	8	Energieausweis	
Anzahl	3	wesentlicher	Öl
Badezimmer		Energieträger	
Grundstücksgröße	ca. 931 m²	Energieeffizienz-	G
Befeuern	Öl	klasse	
Heizungsart	Zentralheizung	Kaufpreis	109.000,00 €
Stellplätze	6 Freiplätze 1 Garage	Außen-Provision	3 % inkl. Mehrwertsteuer von 19%.
Wintergarten	Ja		





Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Pommerstraße 20, 36251 Ludwigsau-Ersrode

Flurstück: 81/1
Flur: 3
Gemarkung: Ersrode

Gemeinde: Ludwigsau
Kreis: Hersfeld-Rotenburg
Regierungsbezirk: Kassel

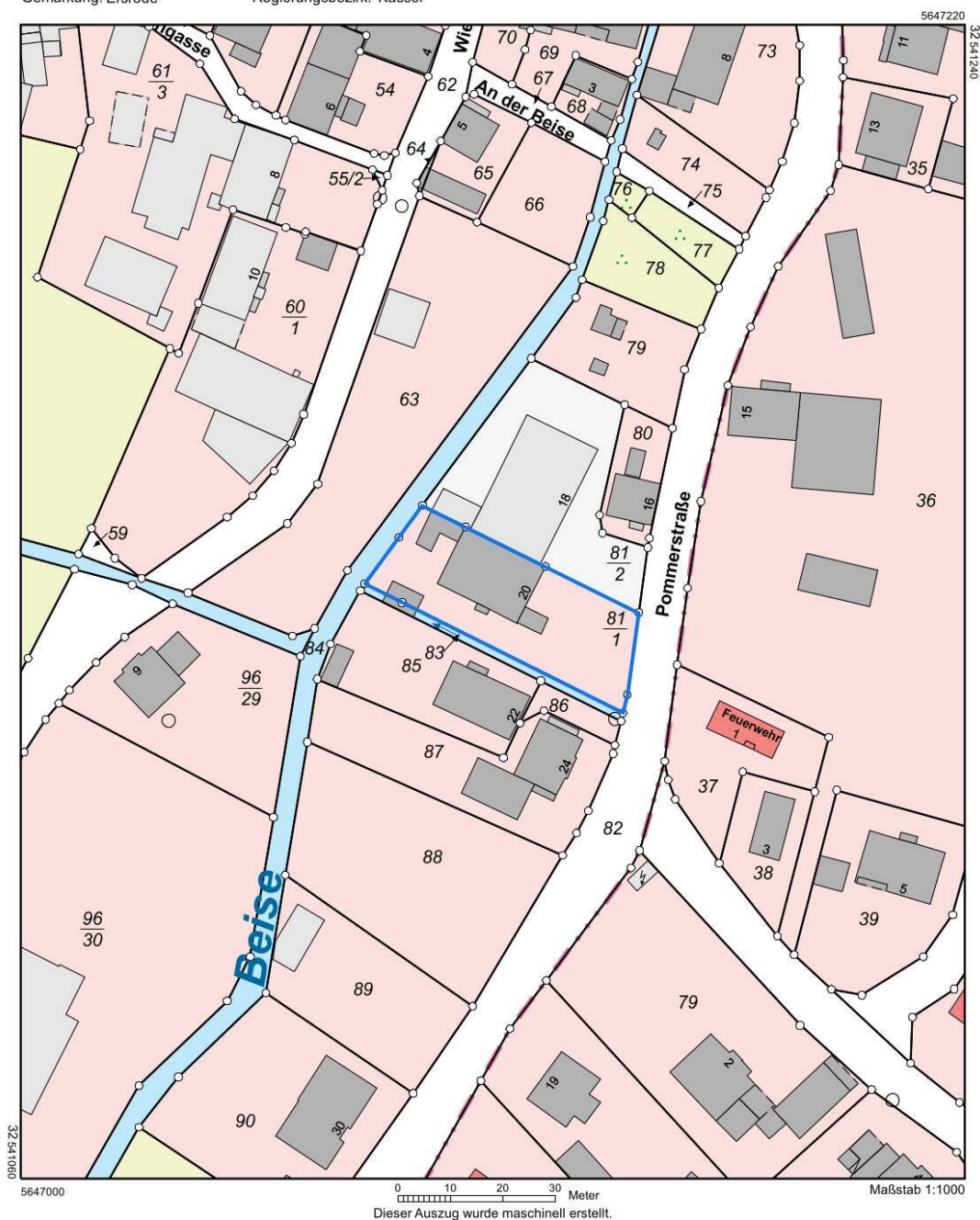
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 25.04.2025

Antrag: 202886947-1



Lage

Ludwigsau ist eine der flächengrößten Gemeinden Hessens und liegt im Städtedreieck Bad Hersfeld, Rotenburg und Bebra. Sie setzt sich aus dreizehn Ortsteilen mit rund 5.600 Einwohnern zusammen. Die Kreisstadt Bad Hersfeld ist etwa 5 km entfernt. Direkt im Ort Ludwigsau sind Grundschule, Kinderbetreuungseinrichtungen, Seniorenwohnheime, Allgemeinmediziner, Apotheke sowie diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden.

Beschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. im Jahr 1970 auf einem 931 m² großen Grundstück in Ludwigsau-Ersdorf massiv errichtet.

Das Erdgeschoss wurde früher zur Zubereitung von Speisen und Herstellung von Wurstprodukten genutzt. Die dafür vorhandene Küche und der danebenliegende Lagerraum sind deckenhoch gefliest. Des Weiteren befinden sich ebenerdig 2 Wohnräume und ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne und Waschmaschinenanschluss.

Straßenseitig rechts in das Gebäude integriert ist eine große Garage (B: 5,50m / T: 5,88m / H: ca. 4m) mit Ölabscheider. Diese ist ideal für eine kleine Werkstatt mit Hebebühne, sogar für Kleinbusse oder Tracker.

Im Obergeschoss, welches man über das Treppenhaus erreicht, befindet sich die große Wohnung. Die Wohnfläche von ca. 163 m² verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer, 2 Tageslichtbäder (beide mit Badewanne und Dusche), die Küche mit großem Vorratsraum und den Flur mit Abstellkammer.

Die hinten befindlichen 2 Schlafzimmer wurden durch eine Trockenbauwand geteilt und können mit kleinem Aufwand wieder verbunden werden. Die Wohnung hat eine Deckenhöhe von ca. 3,50m. Dies sorgt für eine sehr angenehme Raumatmosphäre, ähnlich wie bei gefragten Altbauwohnungen.

Das Flachdach wurde im Jahr 2022 erneuert, sämtliche Außenwände sind von innen gedämmt, alle Fenster sind aus 2-fach verglasten Kunststoff inkl. Rollläden und die Böden im gesamten Gebäude sind mit Fliesen, Laminat und Kunststein ausgelegt.

Auf dem Grundstück stehen zwei Gartenhütten aus Holz und ein großer Container als Lager-/Kellerraum.

Ein kleiner Garten mit Grünfläche hinter dem Haus ermöglicht entspanntes Grillen und Sonnen.



Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre SVS ImmoWert.

Ausstattung

- 1-2 Familienhaus mit Gewerbefläche
- Flachdach (sanziert 2022)
- Öl-Zentralheizung aus 2003
- Innendämmung
- 8 Zimmer (Wohnräume)
- 3 Tageslichtbäder
- Küche mit großem Abstellraum
- Grünfläche hinter dem Haus
- Große Garage (für Tractor/Bus etc.) mit Ölabscheider
- Wohn- und Geschäftseinheit im Erdgeschoss
- Wintergarten
- 2 Gartenhütten
- Großer Container als Lagerfläche

Sonstige Angaben

Hinweis: Alle Objektdaten beruhen auf Angaben der Eigentümerseite und den vorliegenden Unterlagen. Trotz größter Sorgfalt sind Irrtümer vorbehalten. Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.

Gerne können Sie einen Besichtigungstermin mit unserem Büro vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 09.00 - 18.00 Uhr

Sa. 09.00 - 16.00 Uhr

Tel: +49 5661 - 910666

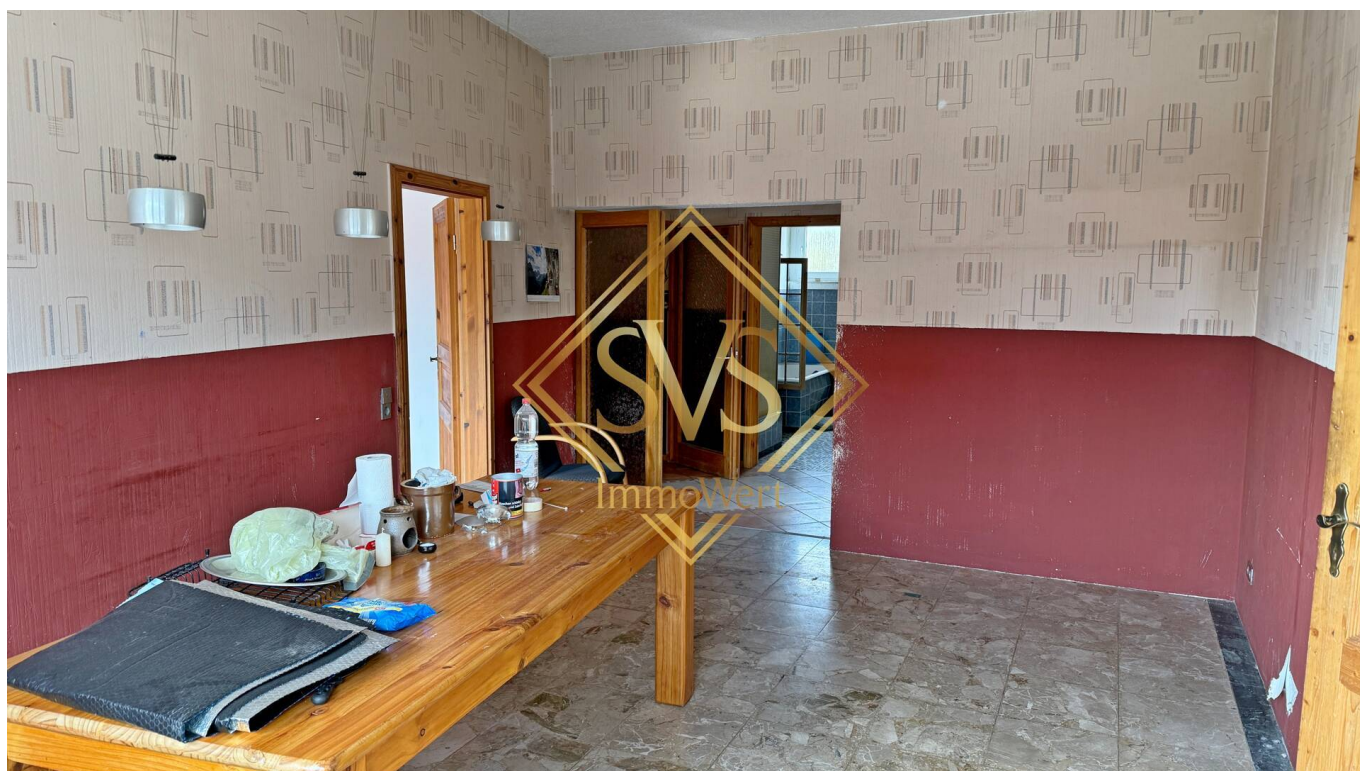
Mail: info@svs-immowert.com

Page: www.svs-immowert.com

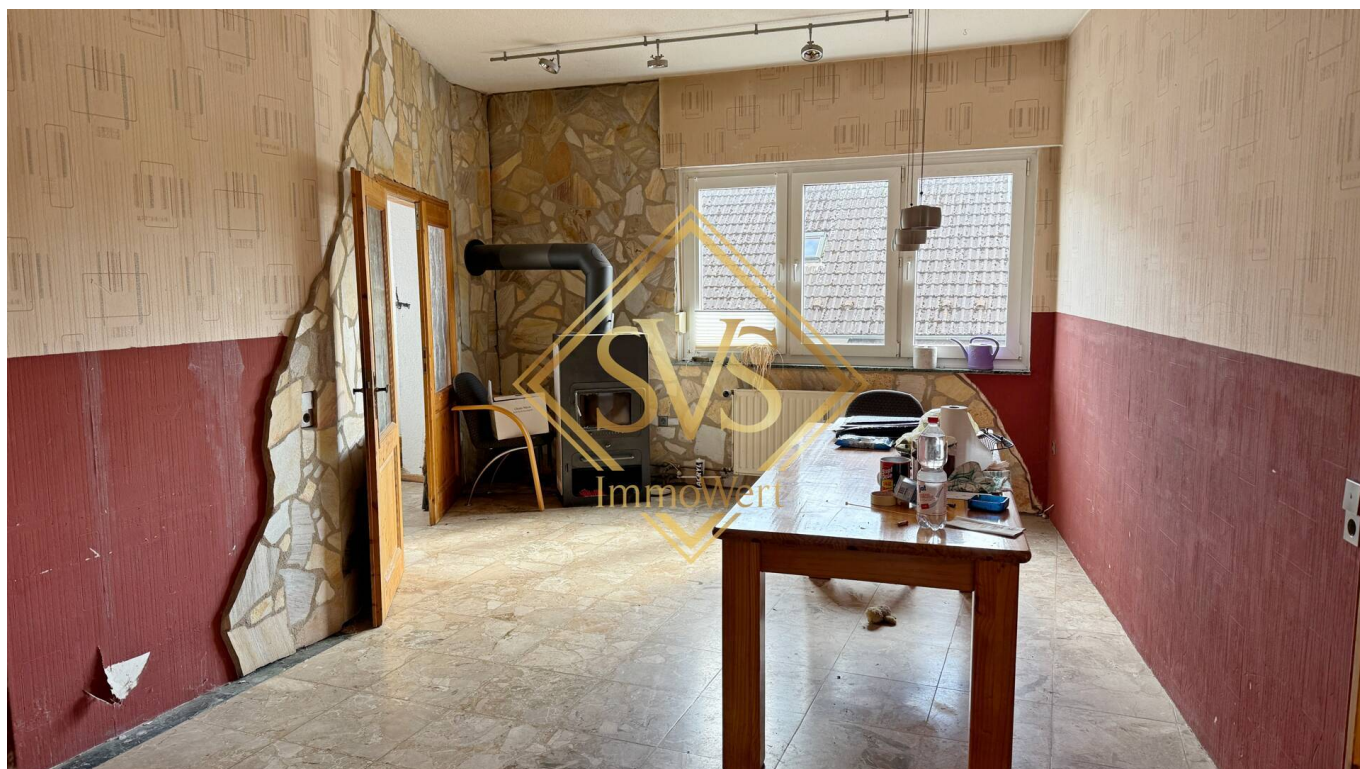
„Garantiert ein Mehrwert - Ihre SVS ImmoWert“



Gartenhütte



Empfang OG



Empfang OG



Wohnzimmer OG



Badezimmer 1 OG



Badezimmer 1 OG



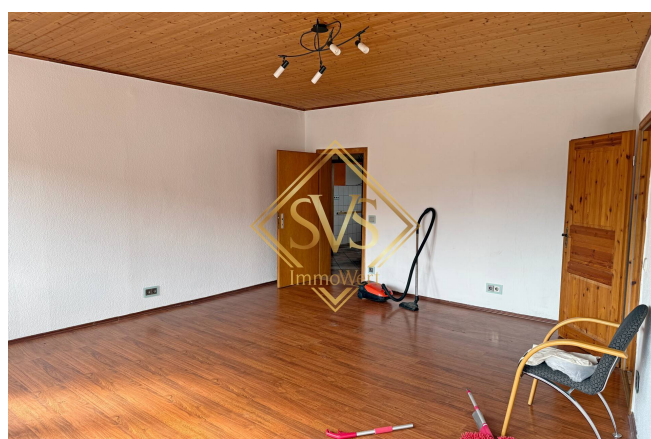
Flur OG



Badezimmer 2 OG



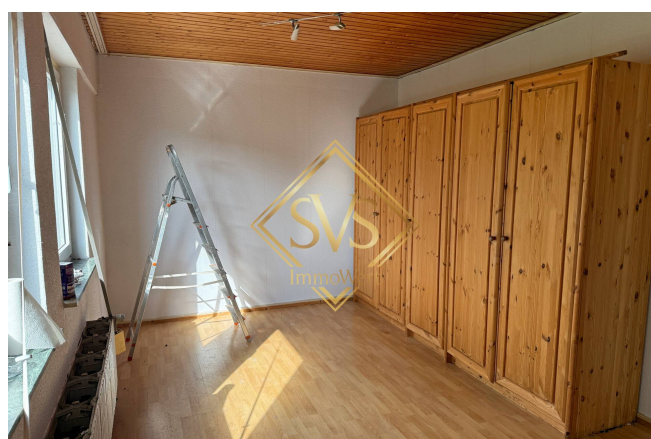
Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 1 OG



Küche OG



Schlafzimmer 2 OG



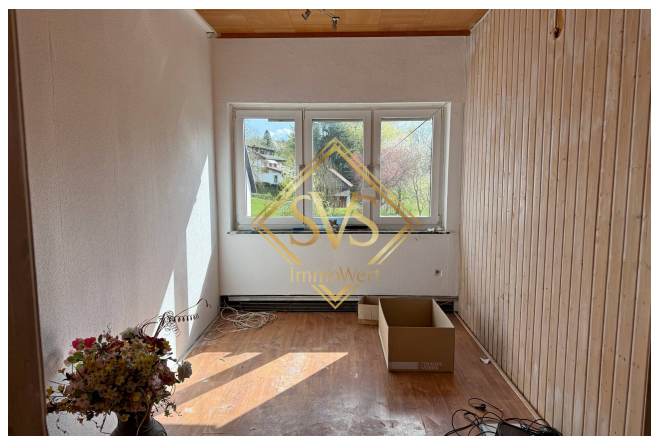
Schlafzimmer 2 OG



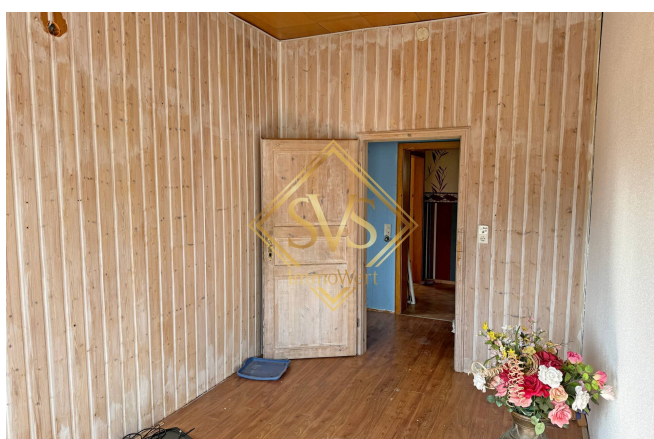
Schlafzimmer 3 OG



Schlafzimmer 3 OG



Schlafzimmer 4 OG



Schlafzimmer 4 OG



Wintergarten EG



Küche EG



Küche EG



Lagerraum EG



Wohnzimmer EG



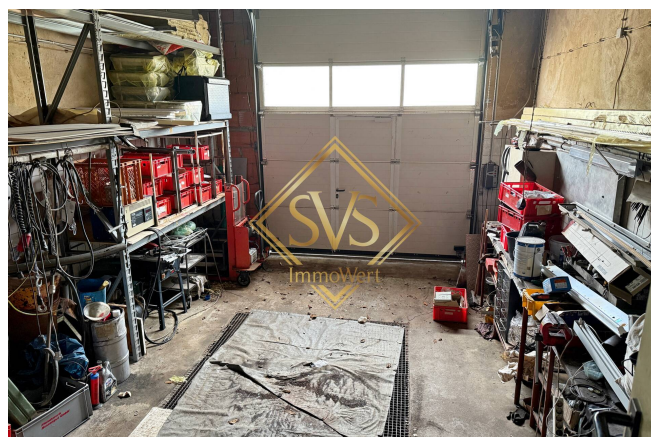
Wohnzimmer EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG



Garage/Halle



Garage/Halle



Badezimmer 2 OG



Wohn- und Geschäftshaus Ludwigsau-Ersrode

ÜBERSENDET VON
SVS ImmoWert
info@svs-immowert.com

ERSTELLT AM
2025-05-16

STANDORT
Pommerstraße 20
36251 Ludwigsau
Hessen
DE

DETAILS
Gesamtfläche: 369.10 m²
Wohnfläche: 277.33 m²

SVS ImmoWert
Am Forstgarten 3
34212 Melsungen
Hessen
Deutschland
info@svs-immowert.com
www.SVS-ImmoWert.com
☎ 05661 910666

0 1 2 3 4m
1:130

▼ Erdgeschoss



Grundriss SVS - Pommerstraße 20, 36251 Ludwigsau-Ersrode-1



Wohn- und Geschäftshaus Ludwigsau-Ersrode

ÜBERSENDET VON
SVS ImmoWert
info@svs-immowert.com

ERSTELLT AM
2025-05-16

STANDORT
Pommerstraße 20
36251 Ludwigsau
Hessen
DE

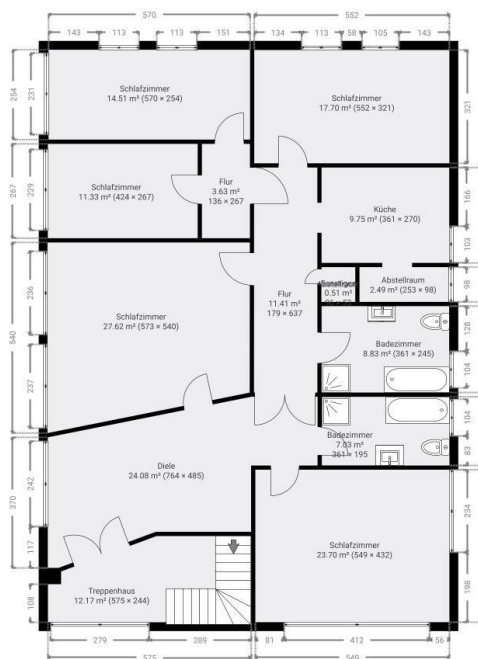
DETAILS
Gesamtfläche: 369.10 m²
Wohnfläche: 277.33 m²

SVS ImmoWert
Am Forstgarten 3
34212 Melsungen
Hessen
Deutschland
info@svs-immowert.com
www.SVS-ImmoWert.com
☎ 05661 910666

0 1 2 3 4m
1:130

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 175.10 m² • WOHNFLÄCHE: 162.42 m² •



Grundriss SVS - Pommerstraße 20, 36251 Ludwigsau-Ersrode-2



Ihr Ansprechpartner

Herr Savas Sahin

Am Forstgarten 3
34212 Melsungen

Telefon: +49 5661910666

E-Mail: info@svs-immowert.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.