Niestetal

Großzügiges Architekten-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Kachelofen

Objektnummer: 25099005

KAUFPREIS: 339.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 178 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 622 m²

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Auf einen Blick

Objektnummer	25099005
Wohnfläche	ca. 178 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	339.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Nutzfläche	ca. 269 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.02.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	218.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

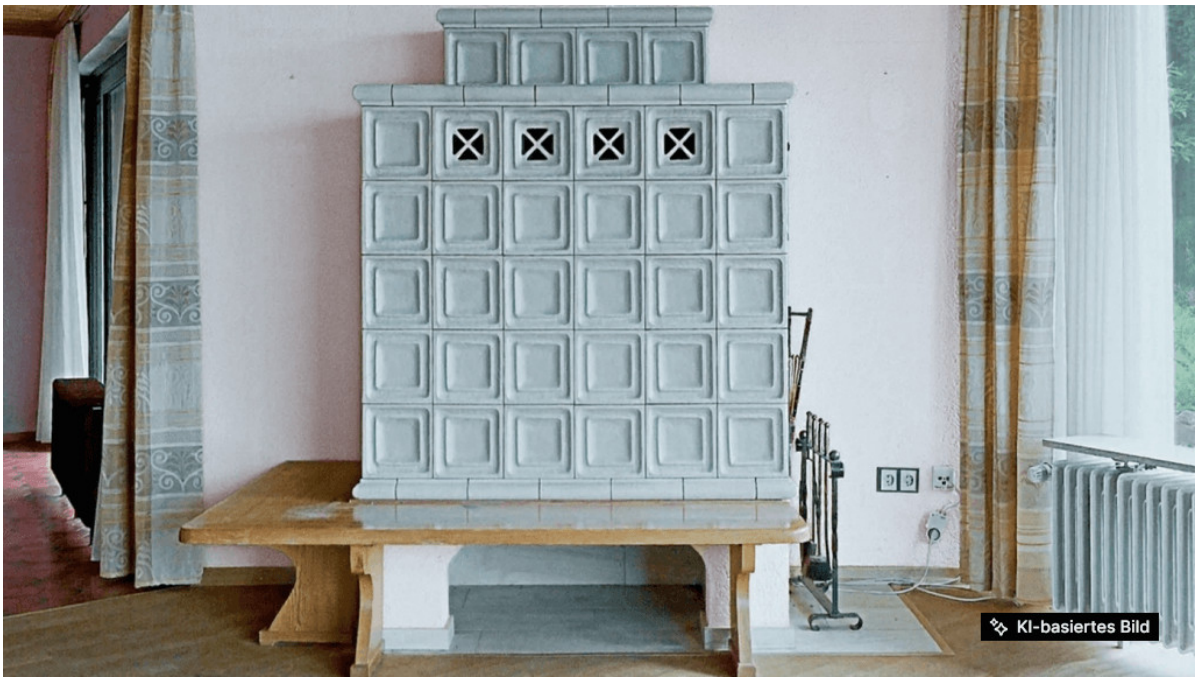
Die Immobilie

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Die Immobilie

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Die Immobilie



Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Die Immobilie

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Die Immobilie

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

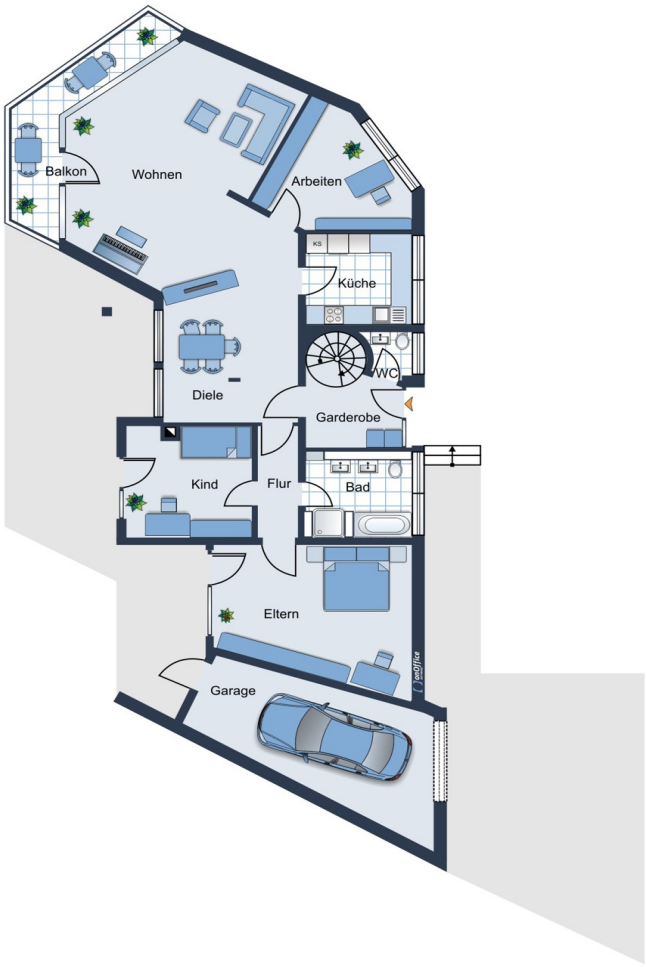
Die Immobilie

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Die Immobilie

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung, das im Jahr 1973 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 622 m² erstreckt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von etwa 178 m², davon entfallen 42,5 m² auf die Einliegerwohnung im Souterrain, die durch eine durchdachte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung besticht.

Im Jahr 2018 wurde das Haus modernisiert, was den aktuellen Wohnstandard auf ein zeitgemäßes Niveau gehoben hat. Das Architektenhaus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer und zwei Badezimmer und eine Gäste-Toilette. Besonders hervorzuheben ist die großzügige und helle Raumgestaltung, die durch die offene Bauweise unterstützt wird. Die Küche integriert sich nahtlos in den Wohnbereich, der durch einen hochwertigen Parkettboden und einen traditionellen Kachelofen eine warme und einladende Atmosphäre erhält.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die große Terrasse, die sich ideal für gesellige Abende im Freien eignet. Von hier aus haben Sie einen schönen Blick auf das gepflegte Grundstück, das viel Raum für individuelle Gestaltungswünsche bietet.

Ein weiteres Plus ist die vorhandene Einliegerwohnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, sei es für Gäste, als Arbeitsbereich oder zur Vermietung. Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet, die für ein behagliches Wohnklima sorgt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellfläche gewährleistet.

Das Haus liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das sich durch eine gute Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel auszeichnet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in der näheren Umgebung leicht erreichbar, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv macht. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine hervorragende Möglichkeit für all jene, die ein gepflegtes Zuhause in einem ruhigen Umfeld suchen und dabei Wert auf eine gehobene Ausstattung und großzügige Raumgestaltung legen.

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben, freuen wir uns, Ihnen dieses reizvolle Einfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Niestetal, einem begehrten Vorort östlich von Kassel. Der Ginsterweg liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine grüne, naturnahe Umgebung.

Dank der guten Infrastruktur sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Nähe zur Stadt Kassel sorgt für eine hervorragende Anbindung an das urbane Leben – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Kasseler Stadtzentrum in rund 15 Minuten bequem erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße B7 sowie die Autobahn A7 ist auch die überregionale Anbindung optimal gewährleistet.

Erholungsuchende profitieren zudem von der Nähe zur Fulda und zu weitläufigen Grünflächen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und Nähe zur Großstadt – ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.2.2033.
Endenergiebedarf beträgt 218.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25099005 - 34266 Niestetal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel
Tel.: +49 561 - 76 64 47 0
E-Mail: kassel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com