

Waldeck

# Seeblick pur – Exklusives Seehaus mit Wellness-Oase & Balkonen en suite

CODICE OGGETTO: 22316038



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 370 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.310 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 22316038                                       |
| Superficie netta    | ca. 370 m <sup>2</sup>                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                                    |
| Vani                | 6                                              |
| Camere da letto     | 3                                              |
| Bagni               | 2                                              |
| Anno di costruzione | 1991                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                                                            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta                                                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | completamente ristrutturato                                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 222.00 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.01.2035           | Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996                |



CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

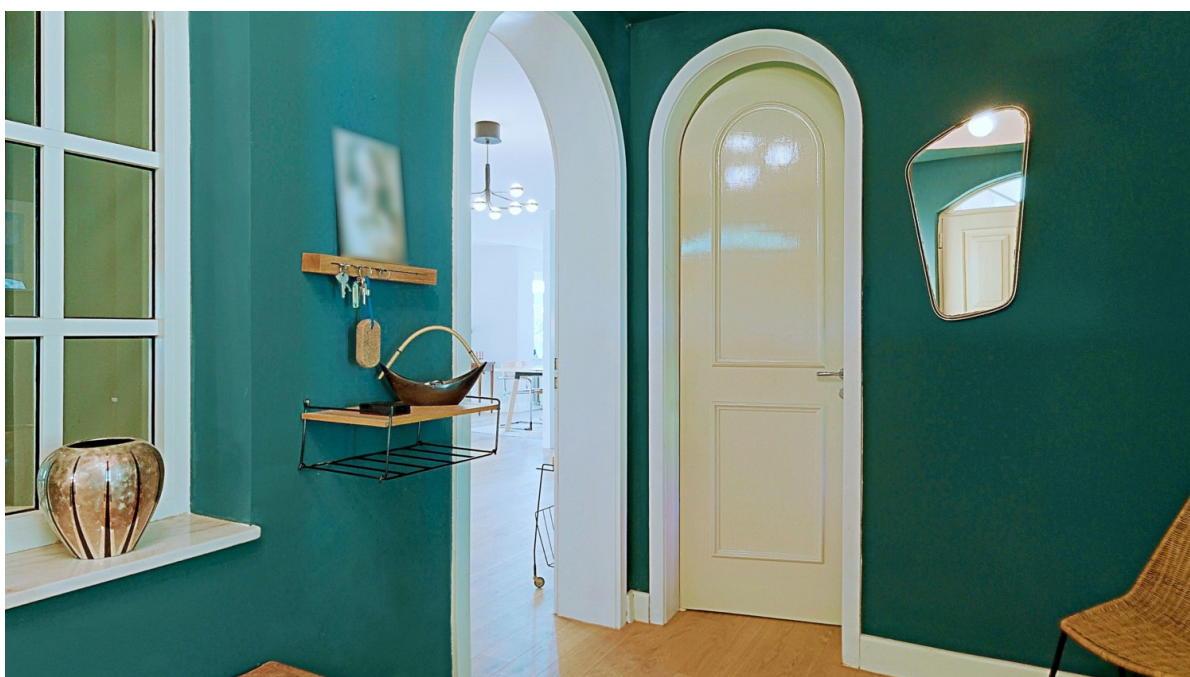
## La proprietà





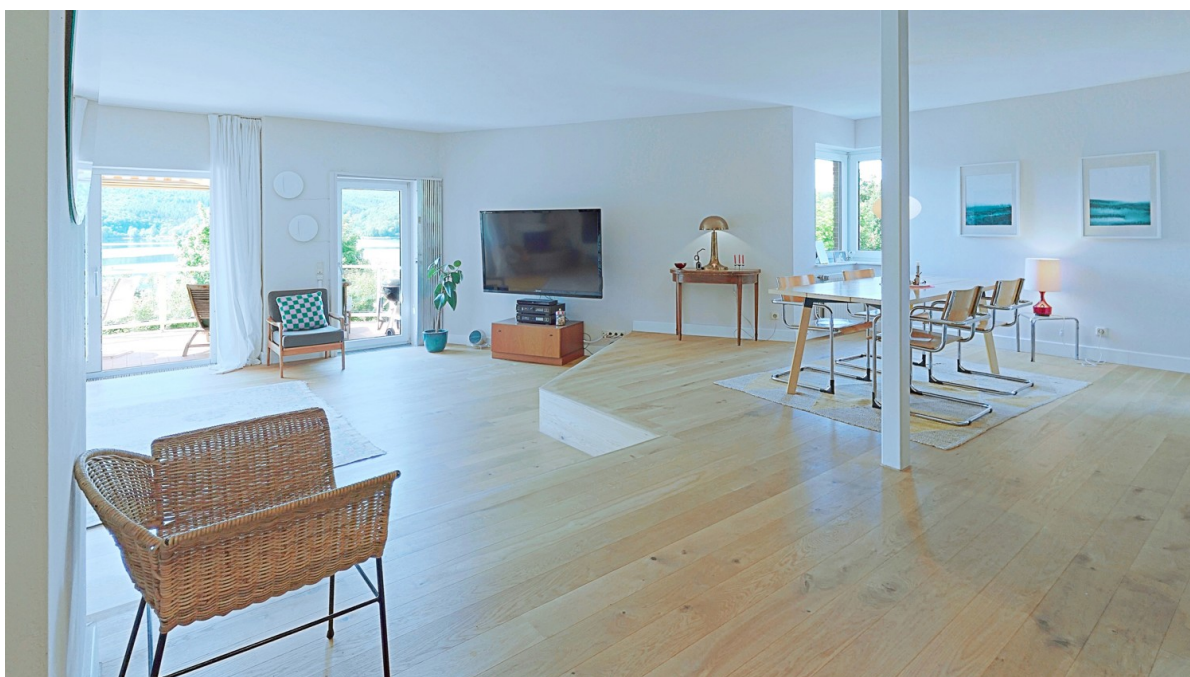
CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

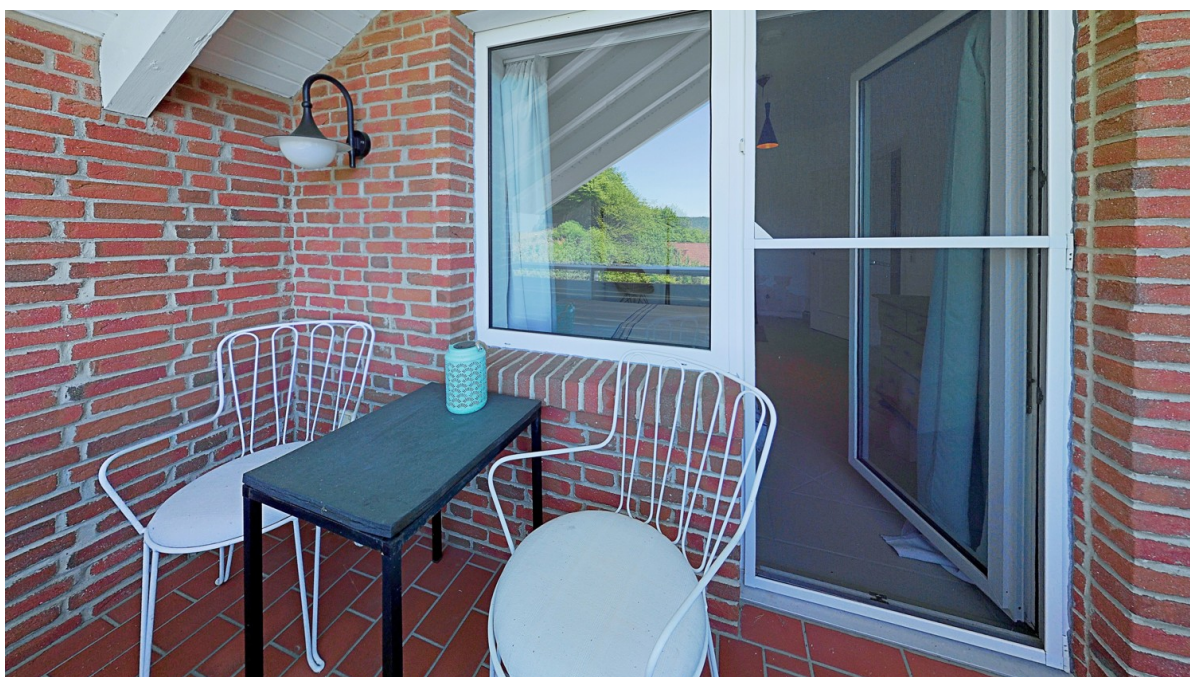
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

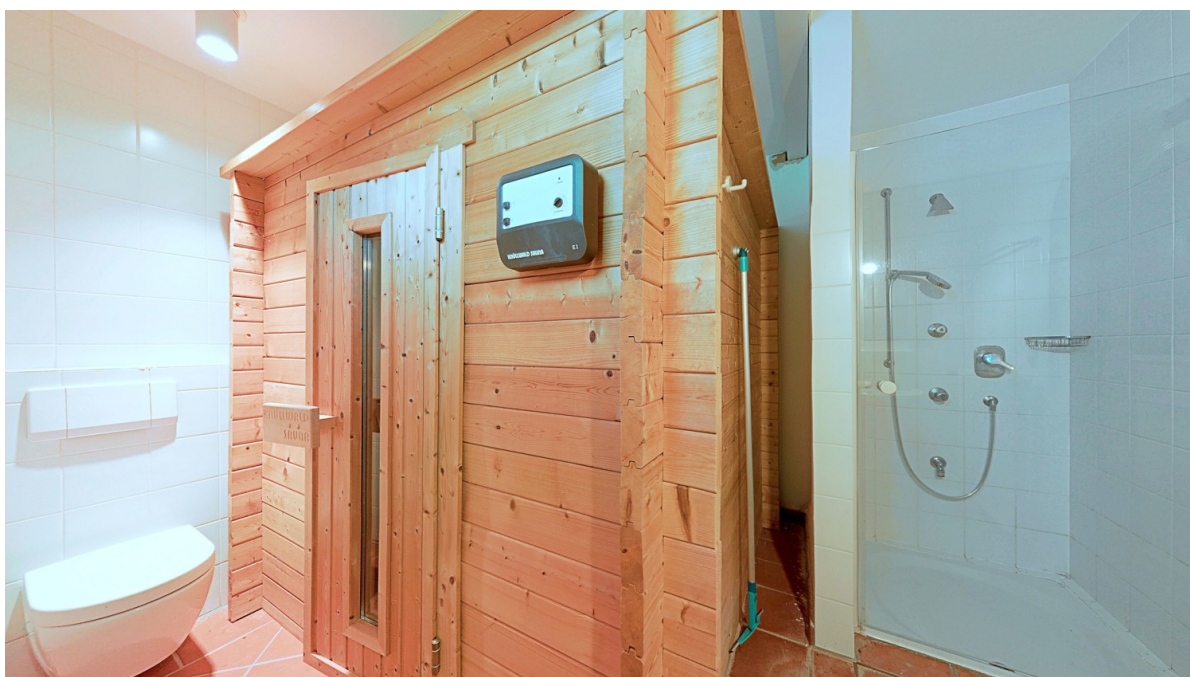
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

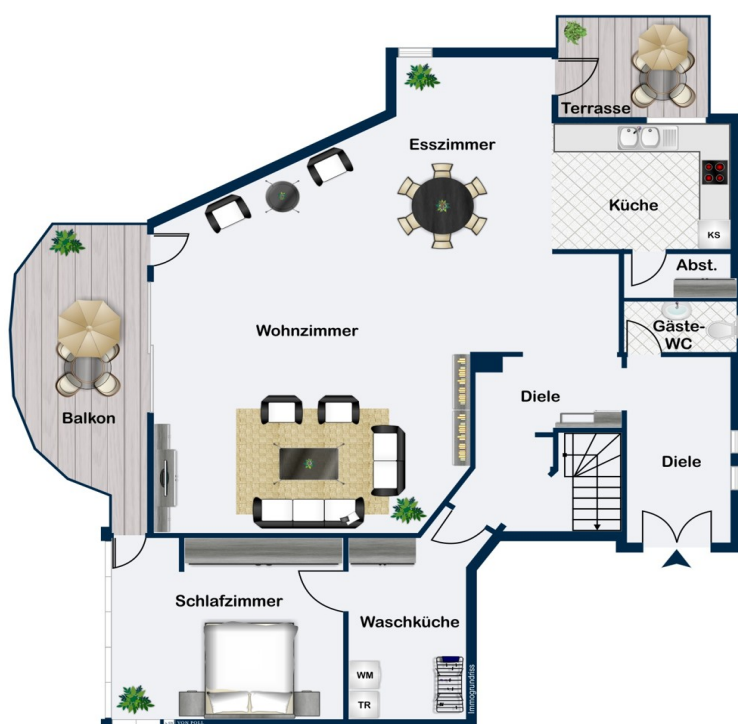
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, das eine Wohnfläche von ca. 370 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 1310 m<sup>2</sup> bietet. Diese 1991 erbaute Immobilie wurde im Jahr 2023 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort die hochwertige Ausstattung ins Auge. Die Immobilie verfügt über sechs geräumige Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder Paare eignen, die zusätzlichen Raum benötigen. Zwei moderne Badezimmer vervollständigen das Raumangebot und bieten sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche, um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Eines der herausragenden Merkmale dieses Hauses ist der beeindruckende Seeblick, den man von jedem Zimmer aus genießen kann. Die Wohnräume sind entsprechend so gestaltet, dass sie maximale Helligkeit und den bestmöglichen Ausblick bieten. Drei Balkone, eine Loggia und eine großzügige Terrasse laden dazu ein, den Außenbereich und die frische Luft zu genießen. Die Nähe zum Wasser verleiht jedem Zimmer eine besondere Atmosphäre.

Der Innenbereich des Hauses bietet zudem einen beheizten Indoorpool und eine Sauna, die sowohl für Entspannung als auch für sportliche Betätigung genutzt werden können. Dank der Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung ist in den kühleren Monaten stets für wohltuende Wärme gesorgt.

Für den Fuhrpark stehen eine geräumige Garage und ein Carport zur Verfügung, die ausreichend Platz für das Abstellen von Fahrzeugen bieten. Was darf bei einem Haus am See nicht fehlen? Der Bootsanlegeplatz. Dieser befindet nur etwa 3 Gehminuten vom Haus entfernt am Edersee - ideal für Wassersportfreunde und Freizeitkapitäne. Für die Wintermonate befindet sich hinter dem Haus ein überdachter Abstellplatz für den Bootstrailer. Diese Gegebenheiten erhöhen den Komfort und die Sicherheit Ihres zukünftigen Zuhauses.

Die Küche ist mit modernen und hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Höhenflüge. Zudem gibt es einen offenen Wohn-Essbereich, der sich ideal für geselliges Beisammensein und familiäre Anlässe eignet.



Ein weiteres Highlight ist das Gästehaus mit einer Größe von ca. 20–25?m<sup>2</sup>. Dies wurde im Stil eines skandinavischen Gartenhauses gestaltet und bietet einen schönen Blick auf den See. Es verfügt über eine eigene Terrasse, ein Bad sowie eine kleine Küchenzeile. Der praktische Grundriss und die helle Gestaltung schaffen ein angenehmes Raumgefühl – ideal als Gästeunterkunft, Homeoffice oder Rückzugsort.

Diese Immobilie vereint hochwertige Ausstattung mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer beeindruckenden Aussicht. Die hervorragende Lage und die moderne Infrastruktur machen dieses Angebot besonders reizvoll. Interessenten haben die Gelegenheit, eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der nordhessischen Gemeinde Waldeck im Ortsteil Scheid.

Waldeck ist eine Kleinstadt im nordhessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg. Sie ist anerkannter Luftkurort und trägt seit 2021 die amtliche Zusatzbezeichnung Nationalparkstadt in Bezug auf den naheliegenden Nationalpark Kellerwald-Edersee, der sich in das Waldecker Bergland erstreckt.

Das Stadtgebiet von Waldeck befindet sich in Nordhessen etwa 30 km westsüdwestlich von Kassel nördlich des von der Eder durchflossenen Edersees, dem flächenmäßig zweit- und volumenmäßig drittgrößten Stausee Deutschlands. Es umfasst eine überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Mittelgebirgslandschaft.

Das Stadtgebiet befindet sich inmitten des Waldecker Berglandes und zieht sich von den Ufern des Edersees in nördlichen Richtungen bis in den Langen Wald hinein. Waldeck liegt oberhalb der Teilflächen des Nationalparks an den Nordhängen des Edersees, zu dem auch die Ederhöhen südlich des Stausees gehören, die Teil des Kellerwalds sind.

Durch das Waldecker Stadtgebiet bzw. entlang dessen Grenzen verlaufen Abschnitte mehrerer Fließgewässer, wozu im Fulda-Einzugsgebiet die Eder, deren Zuflüsse Netze und Werbe sowie im Diemel-Einzugsgebiet die Twiste-Zuflüsse Watter und Wilde gehören.



CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 22316038 - 34513 Waldeck

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Max Mattis

---

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)