

Habichtswald-Dörnberg

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten und Garage

Objektnummer: 25099016



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 849 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

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

Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25099016                  |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1963                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 269.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Holz                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 129.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1963           |



Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

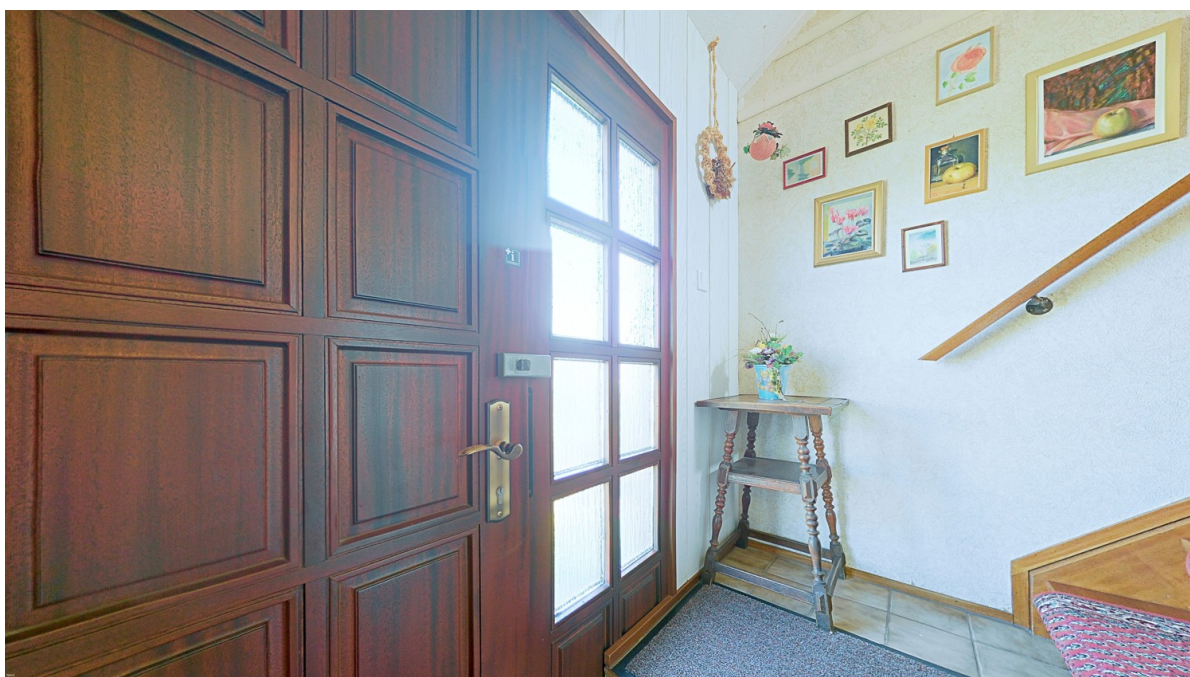
## Die Immobilie





Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

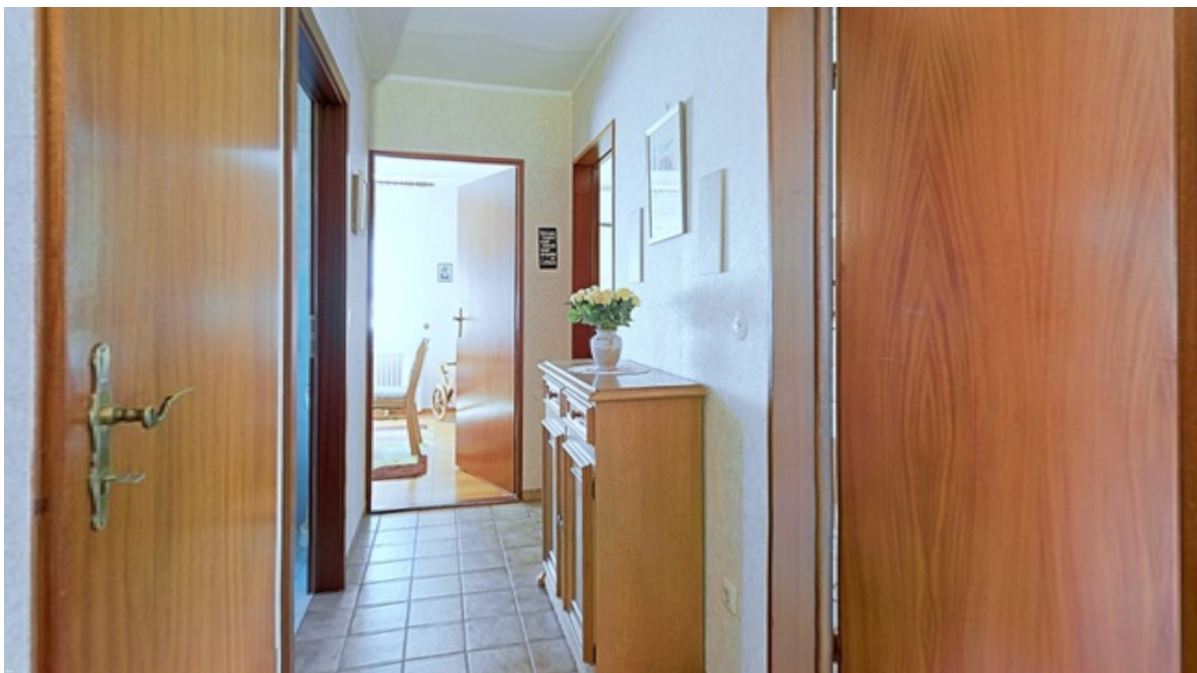
## Die Immobilie





Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

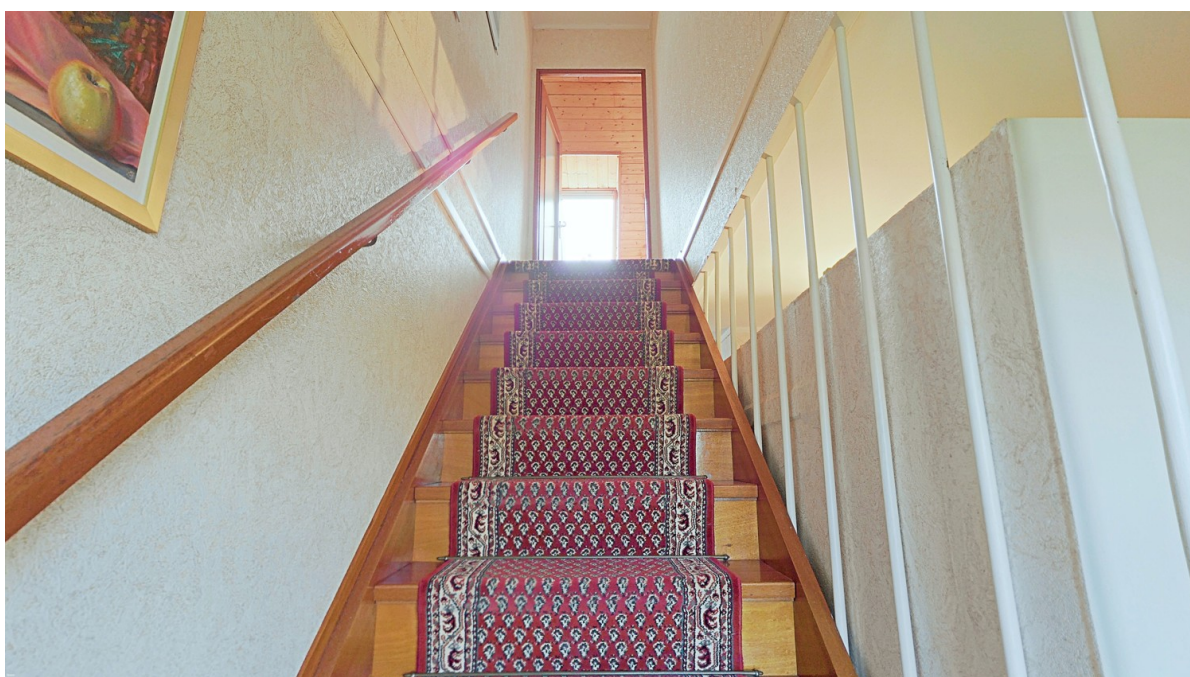
## Die Immobilie





Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

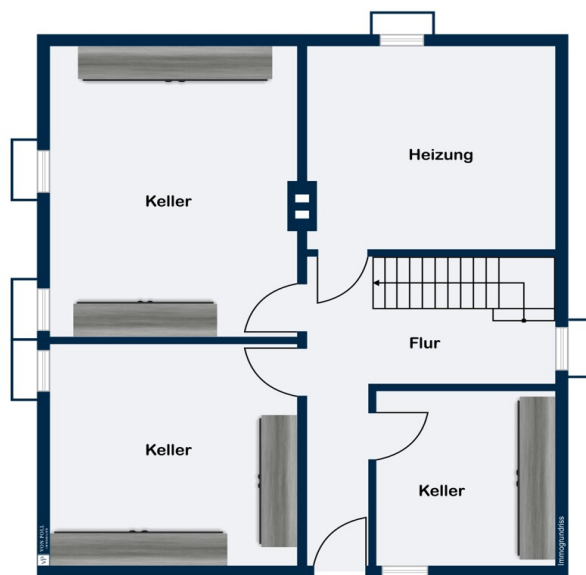
## Die Immobilie





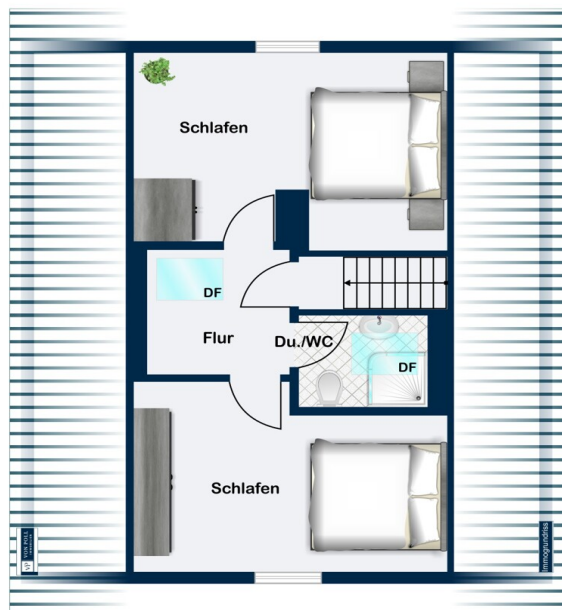
Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## 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: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage, die besonders durch ihre Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen geschätzt wird. Das großzügige Grundstück mit großem, gepflegten Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien und Aktivitäten mit der ganzen Familie. Die Garage sorgt für sicheren und komfortablen Parkraum direkt am Haus.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> verteilt auf fünf Zimmer erfüllt diese Immobilie vielfältige Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Die Raumaufteilung ist durchdacht und auf die Bedürfnisse einer Familie zugeschnitten: Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Blick in den Garten, ein separates Esszimmer, das sowohl für gesellige Runden als auch für die täglichen Mahlzeiten bestens geeignet ist, sowie eine geräumige Küche. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein einladendes Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und Rückzug bieten. Ein zeitlos gestaltetes Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag, was den Bedürfnissen von Familien mit Kindern besonders entgegenkommt. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage, um eigene Wohnideen zu verwirklichen.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und 2022 gezielt modernisiert: Dach und Heizungsanlage wurden erneuert, wodurch das Haus auch in energetischer Hinsicht dem aktuellen Stand entspricht. Die neue Zentralheizung sorgt für effiziente und gleichmäßige Wärme im gesamten Haus.

Der großzügige Garten ist ein ideales Highlight für Familien mit Kindern und Hobbygärtner. Hier können Sie entspannen, spielen oder gemeinsam Zeit verbringen – genügend Freiraum ist vorhanden. Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder oder Gartengeräte.

Ein weiteres Plus ist die harmonische Nachbarschaft, in der ein freundliches, ruhiges Miteinander gepflegt wird. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und grünen Straßen. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.



Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint viel Platz, einen großen Garten und eine praktische Raumaufteilung in einer attraktiven Wohnlage. Es eignet sich besonders für Familien, die Wert auf ein großzügiges Umfeld, einen eigenen Garten und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten überzeugen, die dieses Haus Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in idyllischer Höhenlage am Rand des Naturparks Habichtswald, im malerischen Ortsteil Dörnberg. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und einer spektakulären Fernsicht – ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Wanderfreunde. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre gute Erreichbarkeit: Die Stadt Kassel ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfassendes kulturelles Angebot sowie sämtliche städtische Infrastrukturen.

Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern in ruhiger, familienfreundlicher Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Dank der erhöhten Lage genießen Sie nicht nur eine außergewöhnliche Aussicht, sondern auch ein hohes Maß an Lebensqualität – mit direktem Zugang zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.



Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## 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](mailto:kassel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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