

Körle

# Exklusives Wohnen im Grünen – luxuriös saniertes Einfamilienhaus mit Wellnessbereich & Einliegerwohnung

Objektnummer: 26099011



**KAUFPREIS: 1.498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 445 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 2.294 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26099011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.498.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 445 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>15</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2024</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>9</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>5</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

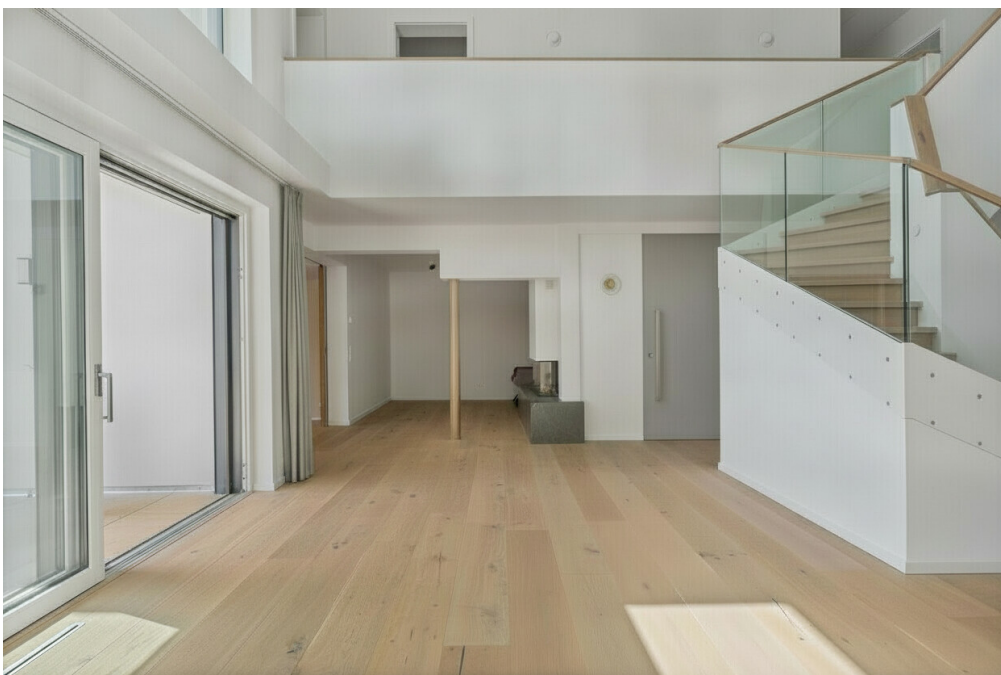
Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	29.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



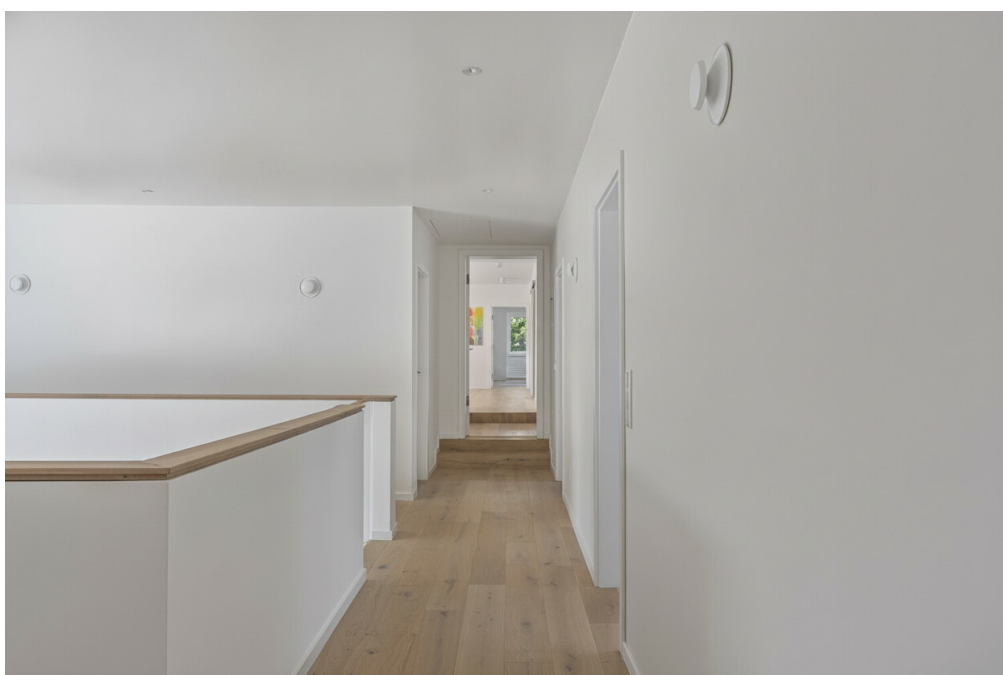
Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



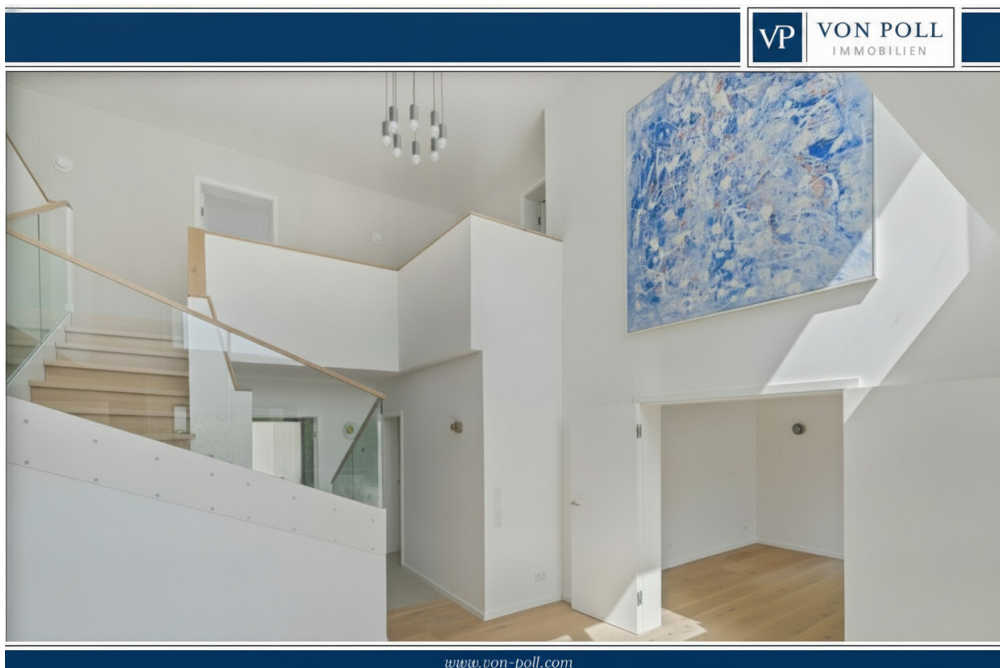
Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

## Die Immobilie

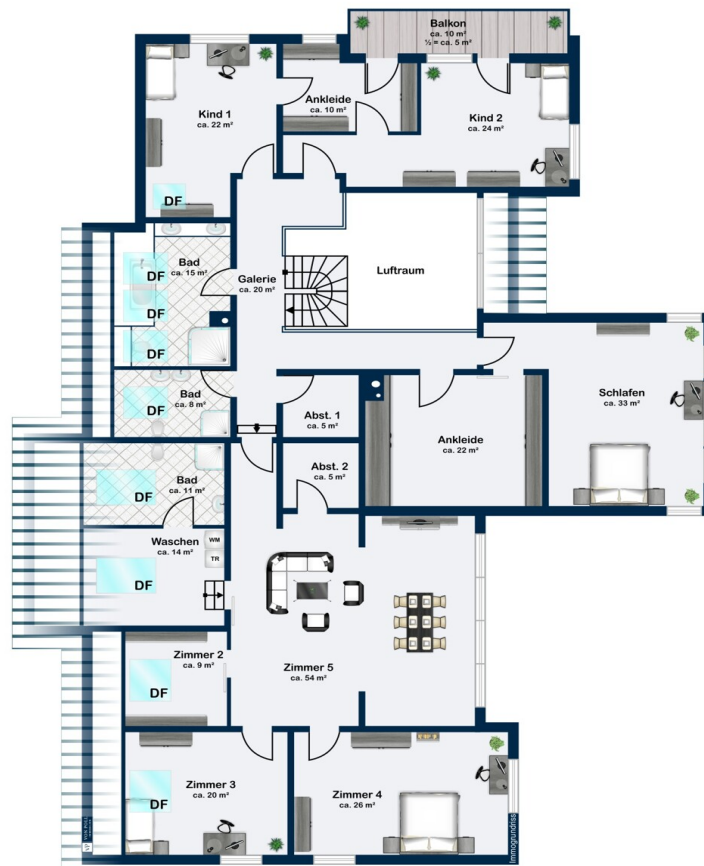


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle

# 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: 26099011 - 34327 Körle**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus in beehrter Lage auf einem ca. 2.294 m<sup>2</sup> großen Grundstück verbindet architektonische Klasse mit gehobenem Wohnkomfort. Nach vollständiger Sanierung sowie umfassender und hochwertiger Modernisierung lässt das ursprünglich im Jahr 1982 errichtete Anwesen auf 445 m<sup>2</sup> Wohnfläche nahezu keine Wünsche offen.

Mit insgesamt 15 Zimmern, darunter 9 Schlafzimmer und 5 moderne Badezimmer, bietet diese einmalige Immobilie zahlreichen Komfort für unterschiedliche Lebens- und Wohnkonzepte.

Neben dem repräsentativen Haupthaus mit großzügigem Grundriss wurde eine barrierefreie Einliegerwohnung mit drei Zimmern integriert, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als separater Wohnbereich, Büro, Gäste-, Au-pair- oder Mehrgenerationenwohnung.

Besonderer Wert wurde auf eine helle und offen gestaltete Architektur gelegt: Große Fensterflächen, der umlaufende Balkon sowie der direkte Zugang zum Garten tragen zu einer lichtdurchfluteten und einladenden Atmosphäre bei.

Zu den Höhepunkten im umfangreichen Raumangebot der Immobilie zählen das großzügige Wohnzimmer und das Kaminzimmer. Den Empfangsbereich des Hauses komplettieren eine praktische Garderobe und vielfältige Abstellmöglichkeiten. Bei der Modernisierung wurde im Inneren besonderer Wert auf hochwertige Ausstattungsdetails gelegt; der gezielte Wechsel zwischen Eichenholzdielen, edlen Marazzi- und Concorde-Fliesen sowie ausgewählten Teppichböden schafft eine stilvolle und harmonische Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellt die exklusive Designküche des Premiumherstellers Ballerina dar. Die maßgefertigte Luxusküche vereint deutsche Handwerkskunst auf höchstem Niveau mit zeitlos elegantem Design und modernster Küchentechnologie. Hochwertige Siemens-Studioline-Geräte, darunter ein Dampfgarer für anspruchsvolle Kochkultur, erfüllen selbst höchste kulinarische Ansprüche. Der elegant in die Kochinsel integrierte Muldenlüfter sorgt für eine klare Formensprache und ein offenes Raumgefühl. Großzügige Arbeitsflächen, durchdachte Stauraumlösungen und erstklassige Materialien machen die Küche zum repräsentativen Mittelpunkt des Hauses und zu einem Ort, an dem Funktionalität und Ästhetik auf perfekte Weise miteinander verschmelzen.

Im großzügigen Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna und Wellnessbar können Sie

entspannende Stunden verbringen. Der weitläufige Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Stau-, Fitness- oder Hobbybereich.

Auch der Außenbereich überzeugt mit seiner durchdachten Planung: Die Doppelgarage sowie drei zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für die Fahrzeuge. Der großzügige Garten, welcher unmittelbar an ein Waldstück angrenzt, die weitläufige Terrasse sowie der umlaufende Balkon ermöglichen traumhafte Ausblicke in die umgebende Natur und schaffen zahlreiche Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien.

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Energiekonzept. Eine moderne Wärmepumpe in Kombination mit einer Gasheizung, Fußbodenheizung sowie eine Photovoltaikanlage gewährleisten zeitgemäßen Wohnkomfort und eine effiziente Energieversorgung. Elektrische Rollläden, Klimaanlage und eine Alarmanlage mit Kameras unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Vier Tageslicht-Duschbäder sowie ein weiteres Bad mit Dusche und Badewanne bieten ein Höchstmaß an Komfort. Eine begehbare Ankleide, drei Abstellräume und ein separates Gäste-WC runden das großzügige Raumangebot ab.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden zudem dreifach verglaste Aluminium- und Kunststofffenster eingebaut, Dach und Fassade gedämmt sowie sämtliche Leitungs- und Versorgungssysteme erneuert. Auch die Bäder, die Elektrik, die Innentüren und zahlreiche weitere Ausstattungsmerkmale wurden hochwertig modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, exklusiver Ausstattung, modernster Haustechnik und einer außergewöhnlichen Lage schafft ein Wohnambiente von besonderer Qualität, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und in dieser Form nur äußerst selten am Markt zu finden ist.

Bei Interesse an weiteren Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung. Entdecken Sie dieses außergewöhnliche Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung.

**Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle**

## **Ausstattung und Details**

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- 15 Zimmer
- 9 Schlafzimmer
- 1 Einliegerwohnung ( 3 Zimmer) barrierefrei
- 4 Tageslicht Duschbäder (Richter& Frenzel Armaturen)
- 1 Tageslicht Dusch und Wannenbad
- Einbauküche Marke Ballerina, Siemens Geräte: integrierter Dunstabzug, Backofen und Backofen mit Dampfgarer
- begehbare Ankleide
- Eichenholzdielen
- Fliesen von Concorde und Marazzi
- DuschWC Toto
- Teppichboden
- Kamin
- Fussbodenheizung
- elektrische Rolläden
- Klimaanlage
- Alarmanlage
- 3fach isolierte Aluminium-/Kunststofffenster
- Photovoltaik
- Gasheizung
- Wärmepumpe
- 3 Abstellkammern
- Doppelgarage
- 3 Aussenstellplätze
- Garten
- Terrasse
- umlaufender Balkon
- Glasfaser
- Schwimmbad
- Keller
- Wellnessbereich mit Pool, Sauna und Wellnessbar

**Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Körle im ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet am Finkenweg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Einfamilienhausbebauung, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaft – ideale Voraussetzungen für ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie die Grundschule befinden sich im Ort oder in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Für die weiterführende schulische Ausbildung profitieren Familien von einer guten Anbindung an die Gesamtschule in Guxhagen, die für Körler Schülerinnen und Schüler ab Klasse 5 vorgesehen ist und bequem erreichbar liegt. Ergänzend stehen in den nahegelegenen Städten Melsungen und Kassel weitere Schulangebote verschiedener Bildungszweige zur Verfügung.

Pendler profitieren von der verkehrsgünstigen Lage zwischen Kassel und Melsungen. Über die nahegelegenen Bundes- und Autobahnanbindungen sind die umliegenden Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar. Zudem verfügt Körle über einen Bahnanschluss mit guten Verbindungen in die Region.

Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten entlang der Fulda und im umliegenden Grün macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber. Gleichzeitig verbindet die Lage ein entspanntes Wohnumfeld mit den Vorzügen einer guten Erreichbarkeit urbaner Zentren.

**Fazit: Eine sehr attraktive und ruhige Wohnlage in angenehmem Umfeld mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig gut vernetzt bleiben möchten.**

**Objektnummer: 26099011 - 34327 Körle**

## **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)**