

**Felsberg**

# Spacious, detached single-family house with wellness area and double garage

*Property ID: 25099013*



**PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 213 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 1.322 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## At a glance

Property ID	25099013	Purchase Price	398.000 EUR
Living Space	ca. 213 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6.5	Usable Space	ca. 42 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1986		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>13.08.2035</b>	Final Energy Demand	<b>109.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1986</b>

Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



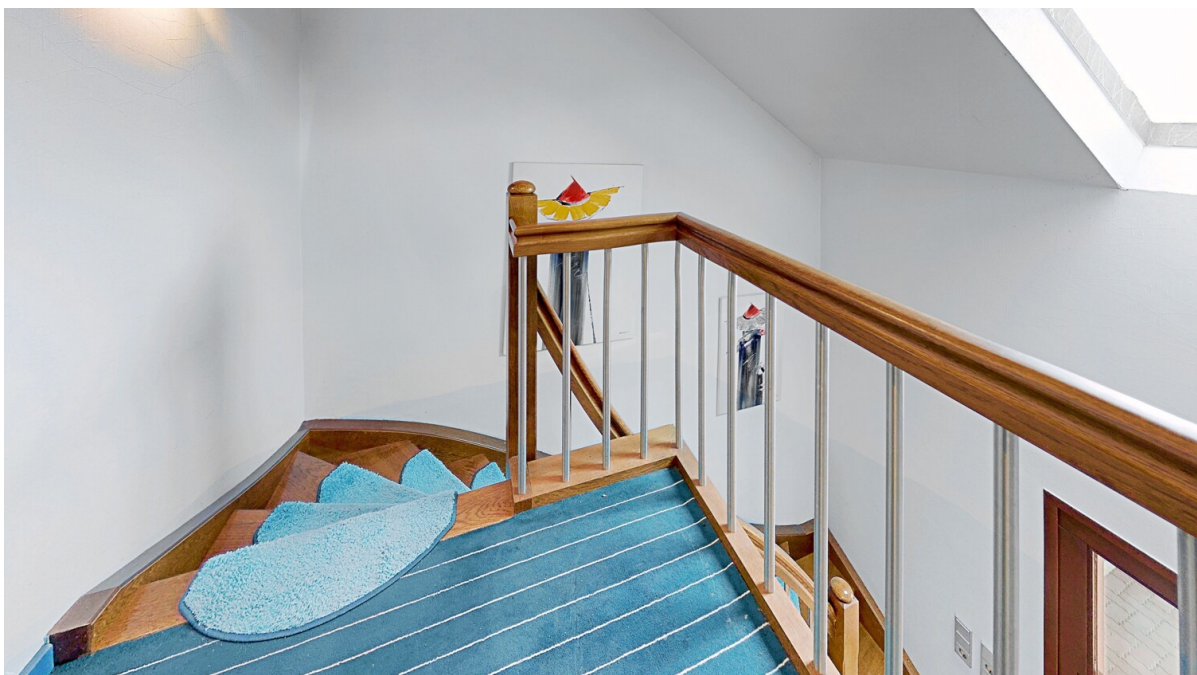
Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



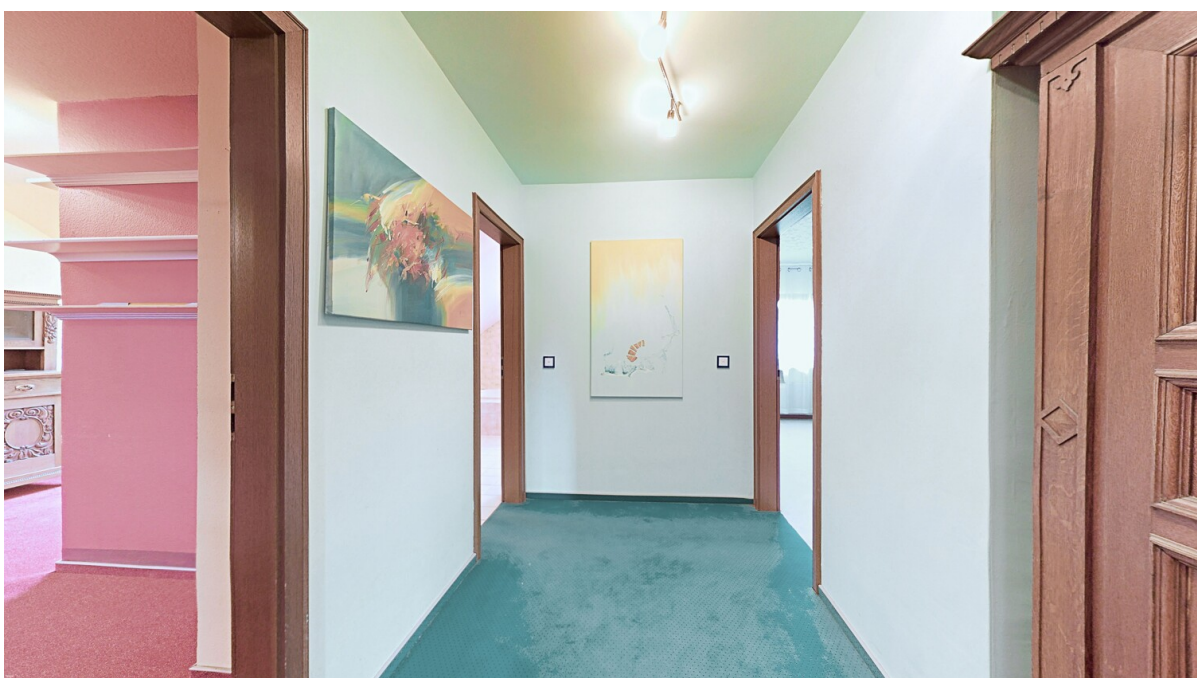
Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## The property



Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

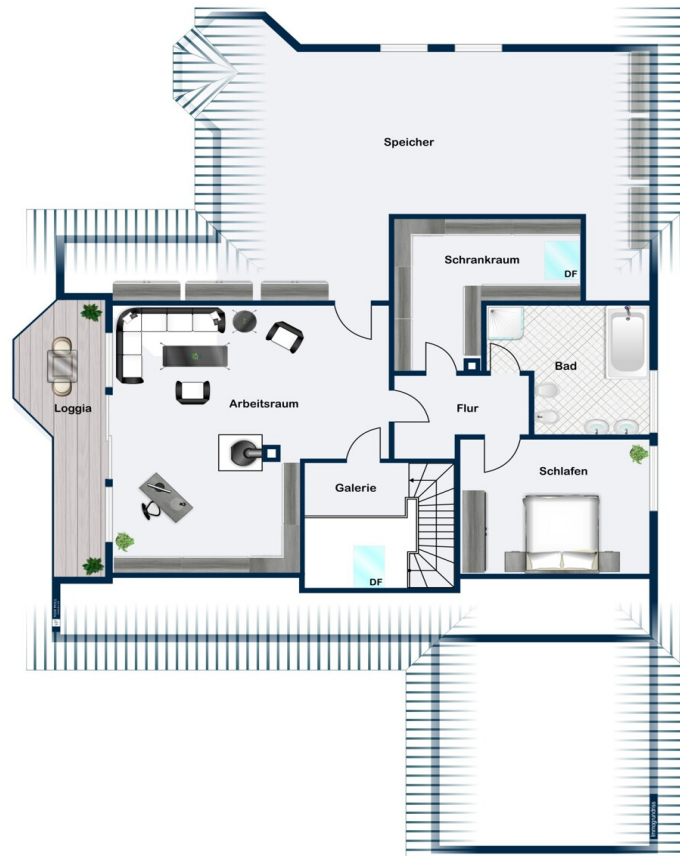
## The property

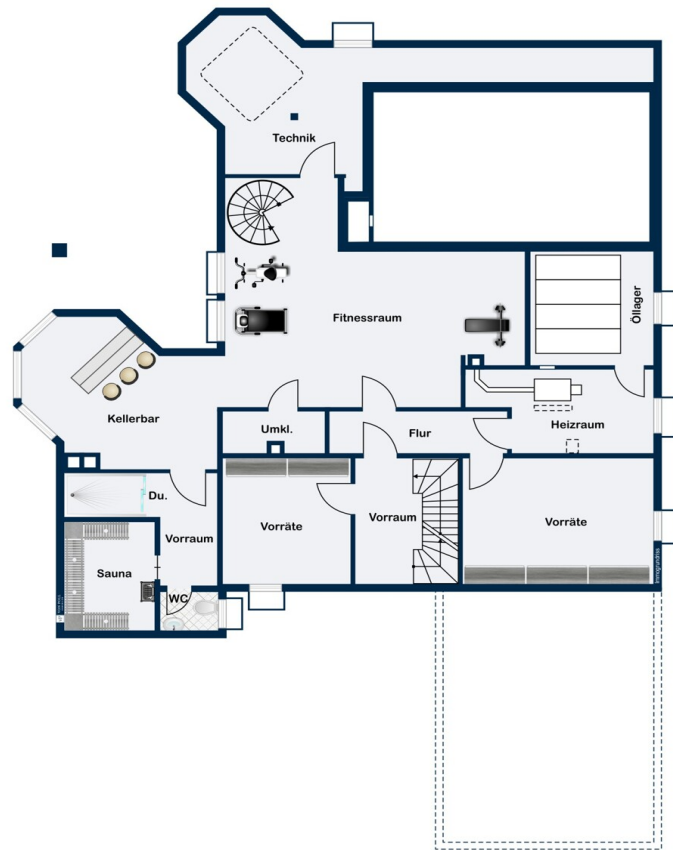


Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg**

## **A first impression**

This spacious detached house, built in 1986, combines high-quality living with a well-maintained ambiance and offers numerous possibilities for individual expression across approximately 6.5 rooms. The property was modernized in 2014 and meets contemporary standards of comfort and functionality. Upon entering the house, you are greeted by a welcoming and impressive entrance hall, which leads into the open-plan ground floor. The light-filled living and dining area impresses with its pleasant sense of space and generous, floor-to-ceiling windows. From here, you have direct access to the terrace and the adjoining, lovingly landscaped garden. A patio with a barbecue invites you to relax outdoors. The fitted kitchen offers high-quality appliances and ample storage space – ideal for passionate cooks. A separate utility room completes the practical ground floor and ensures efficient organization in everyday life. A total of three comfortable bedrooms are available, distributed between the ground and upper floors. A particular highlight is the spacious studio room with a wood-burning stove and a loggia on the top floor, offering stunning panoramic views and a tranquil retreat. The two well-appointed bathrooms speak for themselves: both feature a bathtub and shower, ensuring a comfortable layout even for larger families. A separate guest WC completes the offering. The basement boasts a versatile hobby room, perfect for leisure activities, a home cinema, or a workspace. Another highlight is the exclusive wellness area with a swimming pool, whirlpool, and adjoining sauna – where relaxation and well-being are paramount. A generous double garage with an electric door provides secure parking for your vehicles and offers additional storage space for bicycles or garden equipment. This house impresses with its successful combination of a well-designed floor plan, high-quality fixtures and fittings, and modern amenities such as a swimming pool, wellness area, and double garage. Are you looking for a spacious home with diverse options for family, leisure, and relaxation? Then this property offers the ideal solution. We would be pleased to invite you to a viewing so that you can see for yourself this unique offer.

**Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg**

## **Details of amenities**

- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Wellnessbereich: Indoorpool, Whirlpool mit Sauna und Bar
- Hobbyraum
- 3 Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- 2 Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Garderobe
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- großzügige Terrasse
- Freisitz mit Grillkamin
- Garten
- Studio mit Loggia
- Kaminofen
- Öl-Heizung 2014

**Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg**

## All about the location

Felsberg, idyllisch gelegen in Nordhessen, bietet ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität aus – umgeben von Natur, sanften Hügeln und zahlreichen Wander- sowie Radwegen ist sie besonders attraktiv für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Gleichzeitig profitiert man von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Über die nahegelegene Bahnstation in Felsberg-Gensungen bestehen regelmäßige Verbindungen Richtung Kassel und Melsungen. Auch Buslinien verbinden die Ortsteile effizient miteinander und erleichtern den Alltag ohne eigenes Auto.

Für Familien mit Kindern ist die schulische Infrastruktur besonders relevant: Die Grundschule ist fußläufig in 10 min zu erreichen. Dort gibt es eine Ganztags-Schülerbetreuung bis 17 Uhr. Die Drei-Burgen-Schule mit einem gymnasialen Zweig parallel zur Förderstufe, der festgeschrieben ist. Die gymnasialen Oberstufe befindet sich in Melsungen.

Weitere Bildungsangebote finden sich in den umliegenden Städten, die schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen im Stadtkern sowie in benachbarten Ortsteilen zur Verfügung – von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu kleineren Fachgeschäften. Für größere Besorgungen ist Melsungen in etwa 15 Minuten oder Kassel in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Auch die Freizeitgestaltung kommt in Felsberg nicht zu kurz. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, die Ruinen der Felsburg sowie zahlreiche Vereine und kulturelle Veranstaltungen bieten vielfältige Möglichkeiten für Jung und Alt. Sporteinrichtungen, ein Freibad sowie Spielplätze und Grillplätze laden zu aktiver Erholung ein.

Insgesamt bietet Felsberg eine lebenswerte Mischung aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und naturnaher Freizeitgestaltung – ideal für Familien, Berufspendler oder alle, die ein entspanntes Leben im Grünen suchen.

**Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg**

## **Other information**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 13.8.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 109.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**Property ID: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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