Breuna

Familien(t)raum im Fachwerkstil – Sanierungsbedürftiges Haus mit großem Grundstück

Property ID: 25099014

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 250,4 m^2 • **ROOMS:** 10 • **LAND AREA:** 1.237 m^2

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

- 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: 25099014 - 34479 Breuna

At a glance

Property ID	25099014
Living Space	ca. 250,4 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1900
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	249.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	In need of renovation
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	19.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	272.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

The property

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

The property

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

The property

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

The property

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

The property

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

The property

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

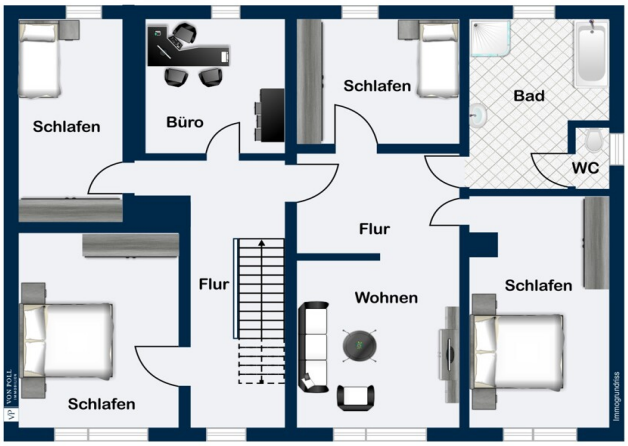
The property

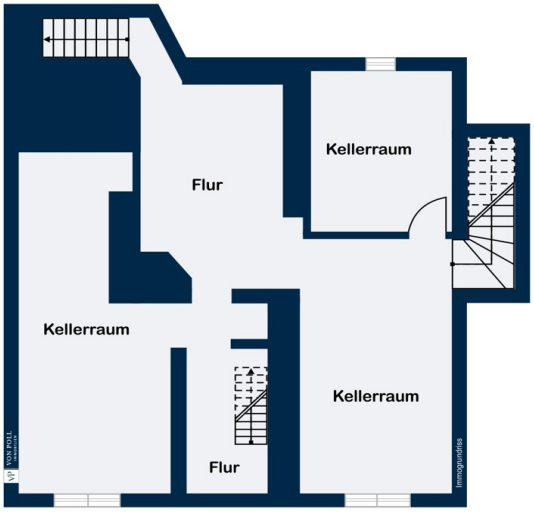
Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

The property

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

Floor plans


Schlafen
Büro
Schlafen
Bad
WC
Flur
Flur
Wohnen
Schlafen
Schlafen
VON POLL
REAL ESTATE
Immoscanners



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: 25099014 - 34479 Breuna

A first impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Fachwerkhaus aus dem Jahr 1900, das auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.237 m² ein großzügiges und familientaugliches Wohnerlebnis bietet. Mit einer Wohnfläche von etwa 250,4 m² und insgesamt 10 Zimmern eröffnet sich Ihnen hier ein äußerst vielseitiges Wohnkonzept, das sowohl großen Familien als auch anspruchsvollen Eigennutzern interessante Optionen bietet.

Das sanierungsbedürftige Einfamilienhaus vereint historischen Charakter mit bereits erfolgten, wichtigen Modernisierungen: Im Jahr 2020 wurden eine neue Gasheizung installiert, moderne Leitungssysteme für Strom, Wasser und Heizung im Erdgeschoss verbaut sowie sämtliche Fenster erneuert. Das Erdgeschoss bis hin zur Garage ist mit einem zweiadrigen Netwerkkabel ausgestattet. Darüber hinaus bietet die moderne Photovoltaikanlage mit 5,8 kW Nennleistung im Peak, sowie der Stromspeicher mit 5 kW Kapazität die Möglichkeit, Energiekosten nachhaltig zu senken und gleichzeitig von einer umweltfreundlichen Stromversorgung zu profitieren. Diese Maßnahmen bilden eine solide Grundlage für weitere Renovierungen ganz nach Ihrem individuellen Wohnstil.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie das besondere Flair, welches Fachwerkhäuser auszeichnet. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine helle und großzügige Raumaufteilung. Die gemütliche Wohnküche mit moderner Einbauküche (optional) lädt zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein ein, während sich das angrenzende separate Esszimmer hervorragend für Familienessen und gesellige Abende eignet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Blick in den weitläufigen Garten.

Ein besonderer Pluspunkt ist das Spielzimmer im Erdgeschoss – hier haben Kinder die Möglichkeit, sich auszutoben, während Sie Ihre Gäste im angrenzenden Wohnbereich empfangen. Zusätzlich sorgt ein traditioneller Kaminofen im Wohnzimmer an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Atmosphäre.

Insgesamt stehen Ihnen vier komfortable Schlafzimmer und drei Badezimmer zur Verfügung, wodurch ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner gegeben sind. Die Holzbalken im Obergeschoss verleihen den Räumen einen angenehmen, rustikalen Charakter und bieten viel Potenzial für kreative Gestaltungsideen.

Ideale Voraussetzungen für Katzenliebhaber ist das bereits angelegte Katzengehege

sowie das weitläufige Grundstück. Für Naturliebhaber und Tierfreunde bietet der Garten vielfältige Möglichkeiten. Die große Terrasse ist der ideale Ort, um an sonnigen Tagen gemeinsam Zeit zu verbringen, zu grillen oder den Blick ins Grüne zu genießen. Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge sowie Platz für Fahrräder, Gartengeräte und mehr.

Das Haus wurde im Laufe der Zeit fortlaufend instandgehalten – weitere Sanierungsmaßnahmen lassen sich nach den eigenen Vorstellungen realisieren. Die solide Bausubstanz sowie technische Erneuerungen in den wichtigen Bereichen schaffen hierbei beste Voraussetzungen.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Fachwerkhauses begeistern und gestalten Sie Wohnraum ganz nach Ihren Vorstellungen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potential dieses historischen Hauses für Ihre Familie!

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

Details of amenities

- Fachwerkhaus um ca.1900
- teilsanierungsbedürftig
- moderne Gasheizung von 2020
- Photovoltaikanlage mit 5,8 kW Nennleistung im Peak
- Stromspeicher mit 5 kW
- Isoglasfenster von 2020
- Satteldach
- Einbauküche von 2020 (optional)
- 10 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Kaminofen
- Keller
- Terrasse
- Garten
- 2 Stellplätze
- 2 Garagen

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

All about the location

Breuna, eine charmante Gemeinde im Landkreis Kassel, vereint ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit. Umgeben von malerischen Wäldern, sanften Hügeln und weiten Feldern bietet der Ort die perfekte Balance zwischen Natur und moderner Infrastruktur. Wer hier wohnt, genießt Ruhe und Erholung – und ist dennoch bestens angebunden: Über die Autobahn A44 erreichen Sie Kassel in rund 20 Minuten, Paderborn in ca. 40 Minuten.

Besonders reizvoll ist der historische Ortskern von Breuna: Fachwerkhäuser, gepflegte Straßen und kleine Plätze verleihen dem Dorf einen besonderen Charme. Hier spielt sich das Leben ab – mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen und Treffpunkten, die den Alltag angenehm gestalten und für eine hohe Wohnqualität sorgen.

Die Gemeinde bietet darüber hinaus eine gute Infrastruktur: ärztliche Versorgung, Kindertagesstätten und eine Grundschule sind direkt vor Ort. Ein aktives Vereinsleben, vielfältige Freizeitangebote sowie ein ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz laden dazu ein, die Umgebung zu erkunden und Teil einer lebendigen Gemeinschaft zu werden.

Breuna überzeugt mit hoher Lebensqualität, freundlicher Nachbarschaft und einem attraktiven Umfeld für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen. Wer die Nähe zur Stadt mit den Vorzügen eines naturnahen Wohnortes verbinden möchte, findet hier den idealen Lebensmittelpunkt.

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 272.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25099014 - 34479 Breuna

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com