

Kassel / Wolfsanger

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Fernblick, Garten, Garage – stadtnah

Número de propiedad: 25099015



PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 128 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 379 m²

Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

De un vistazo

Número de propiedad	25099015
Superficie habitable	ca. 128 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2004
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 203 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	31.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	173.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La propiedad



Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La propiedad



Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La propiedad



Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La propiedad



Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La propiedad



Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La propiedad



Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La propiedad



Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

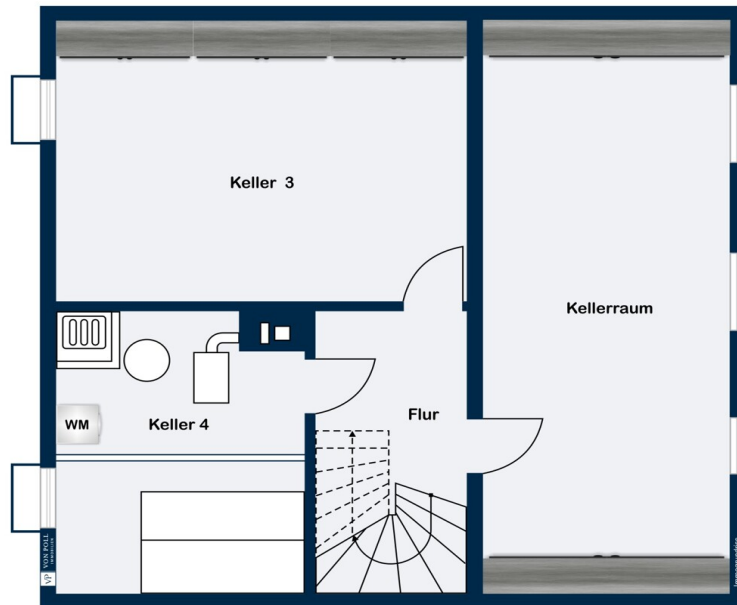
La propiedad

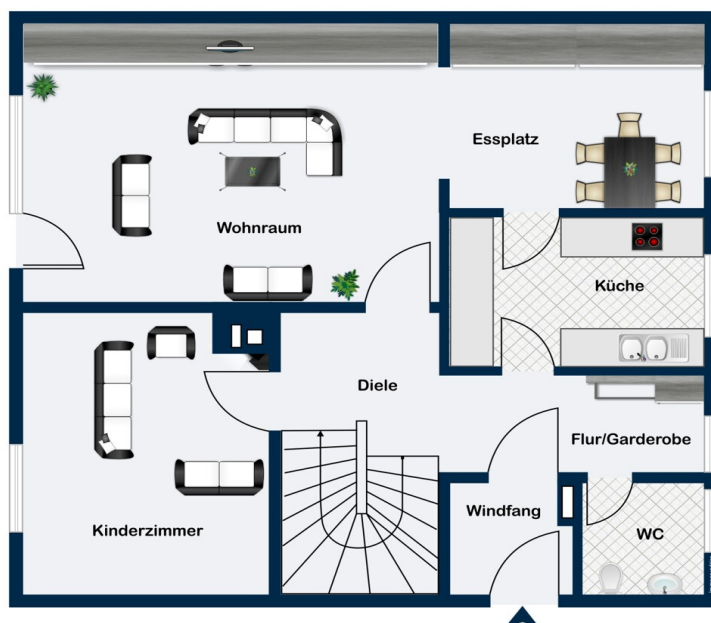


Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1981, die mit ca. 128 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Familien oder Paare bietet, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 379 m² großen Grundstück und präsentiert sich aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand. Die Doppelhaushälfte wurde zuletzt im Jahr 2004 modernisiert und eignet sich ideal für Käufer, die das Potenzial eines Hauses selbst gestalten möchten.

Die insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Büro, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das geräumige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und überzeugt durch seinen direkten Zugang zur Terrasse, die sich bestens für entspannte Stunden im Freien oder das gesellige Beisammensein mit Freunden und Familie eignet. Der Essbereich liegt praktisch angrenzend an die Küche und eröffnet kurze Wege im Alltag. Zwei Badezimmer – eines davon mit Dusche, eines mit Wanne – sowie ein separates Gäste WC sorgen für den nötigen Komfort besonders in Haushalten mit mehreren Personen.

Die Ausstattung umfasst sowohl Parkett- als auch Fliesenböden, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. In Teilen des Hauses ist zudem PVC verlegt. Der Keller bietet viel Stauraum und Platz für Hobbys oder eine Waschküche. Ein besonderes Highlight ist der Garten, der Kindern viel Bewegungsfreiheit zum Spielen bietet und gleichzeitig ideale Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung ermöglicht. Die Terrasse lädt zum Verweilen ein, während der Balkon einen reizvollen Fernblick auf die Umgebung liefert.

Zur Doppelhaushälfte gehört eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, sodass auch Besuchern stets Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Das typische Satteldach sowie die klassische Fassadengestaltung fügen sich harmonisch in das gewachsene Wohnumfeld ein. Die Heizungsanlage ist als Zentralheizung ausgeführt und entspricht der Ausstattungsqualität „normal“. Der allgemeine Zustand des Hauses eröffnet Ihnen die Möglichkeit, individuelle Modernisierungswünsche umzusetzen und eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Doppelhaushälfte mit Garage, Keller, Garten, Gäste WC, stadtnaher Lage und schöner Aussicht sind, bietet dieses Angebot vielfältige Perspektiven. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen und dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.

Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Wolfsanger/Hasenhecke liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Kassel und zählt zu den ruhigeren und naturnahen Wohnlagen der Stadt. Eingebettet zwischen Fulda, Waldgebieten und landwirtschaftlich geprägten Flächen bietet Wolfsanger eine hohe Lebensqualität, insbesondere für Familien und Menschen, die die Nähe zur Natur schätzen. Charakteristisch sind die kleinteilige Bebauung, viele Einfamilienhäuser sowie der dörflich geprägte Ortskern.

Ein markantes Merkmal ist die Nähe zur Fulda und dem Naturschutzgebiet „Fuldaaue“, das zu Spaziergängen, Radtouren oder zur Naherholung einlädt. Trotz seiner ruhigen Lage ist Wolfsanger keineswegs abgeschieden – die Verkehrsanbindung ist gut.

Wolfsanger ist über den öffentlichen Nahverkehr gut an die Innenstadt Kassels angebunden. Die Straßenbahnlinie 8 verbindet den Stadtteil direkt mit der Kasseler Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Die Fahrtzeit beträgt je nach Einstiegspunkt rund 15 bis 20 Minuten. Ergänzend verkehren Buslinien, insbesondere in Richtung der benachbarten Stadtteile wie Bettenhausen, Sandershausen oder Forstfeld.

Für Autofahrer ist Wolfsanger durch die nahegelegene B83 sowie über die Anschlussstellen zur A7 und A49 gut erreichbar. Dadurch ist eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben, was vor allem Berufspendler schätzen.

Auch für Radfahrer bietet Wolfsanger gute Bedingungen. Der Fulda-Radweg R1, einer der beliebtesten Fernradwege Hessens, führt direkt durch den Stadtteil und ermöglicht eine entspannte und sichere Verbindung in Richtung Innenstadt oder in das Umland.

Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com