

Waldeck

## Vue imprenable sur le lac – Maison exclusive au bord du lac avec oasis de bien-être et balcons attenants

CODE DU BIEN: 22316038



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 370 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.310 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>22316038</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>Sur demande</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 370 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2023</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Entièrement rénové</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1991</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	222.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.01.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



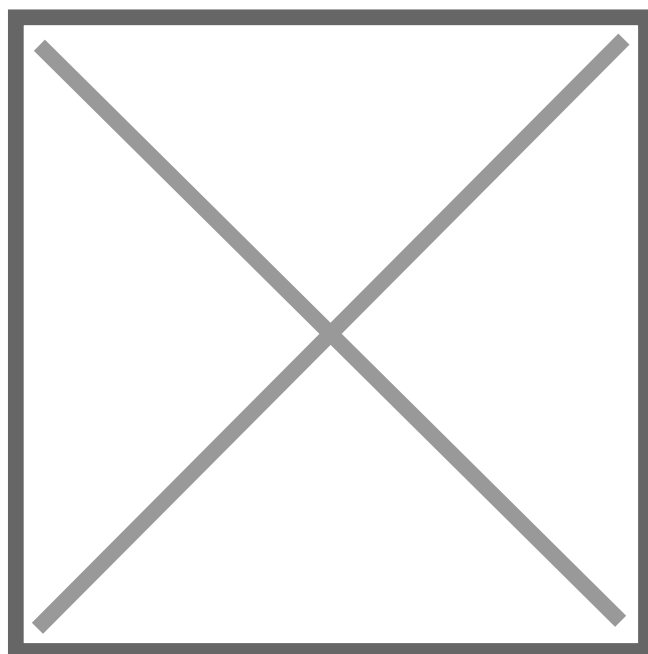
CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



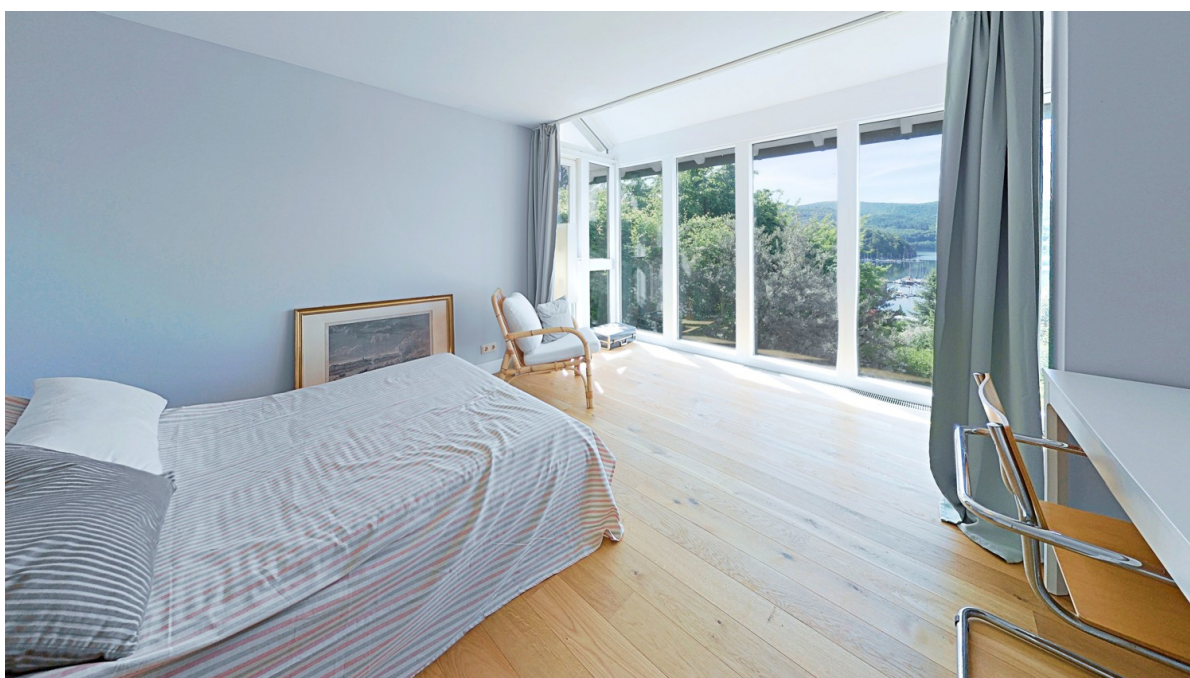
CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



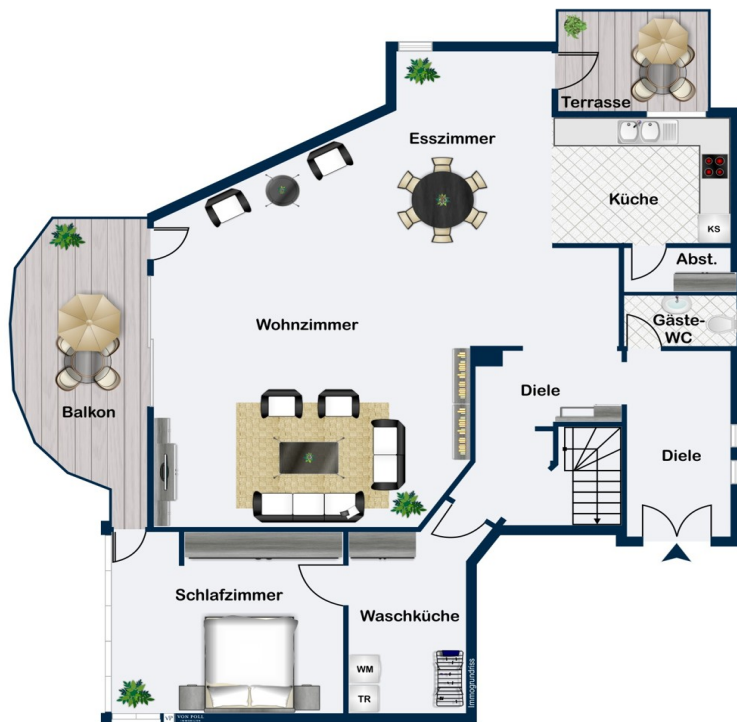
CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck**

## Une première impression

À vendre : une spacieuse maison individuelle d'environ 370 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain d'environ 1310 m<sup>2</sup>. Construite en 1991, cette propriété a fait l'objet d'une rénovation complète en 2023 et se présente dans un état contemporain et impeccable. Dès l'entrée, la qualité des finitions saute aux yeux. La maison comprend six pièces spacieuses, dont trois chambres confortables, idéales pour les familles ou les couples en quête d'espace. Deux salles de bains modernes, équipées d'une baignoire et d'une douche, complètent l'espace de vie. L'un des atouts majeurs de cette maison est sa vue imprenable sur le lac, dont on peut profiter depuis chaque pièce. Les espaces de vie sont conçus pour optimiser la lumière naturelle et les plus belles vues. Trois balcons, une loggia et une grande terrasse invitent à profiter du plein air. La proximité de l'eau confère une ambiance particulière à chaque pièce. La maison dispose également d'une piscine intérieure chauffée et d'un sauna, parfaits pour la détente et l'exercice. Grâce à la combinaison du chauffage central et du chauffage au sol, une chaleur agréable est assurée même pendant les mois les plus froids. Un garage spacieux et un abri voiture offrent un stationnement aisé pour vos véhicules. Et que serait une maison au bord du lac sans son emplacement pour bateau ? Situé à seulement 3 minutes à pied de la maison sur le lac Edersee, il est idéal pour les amateurs de sports nautiques et de navigation de plaisance. Pour l'hiver, un espace de rangement couvert derrière la maison est prévu pour votre remorque à bateau. Ces aménagements contribuent au confort et à la sécurité de votre future demeure. La cuisine est équipée d'appareils modernes et haut de gamme et offre un espace généreux pour vos créations culinaires. Un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger est également disponible, parfait pour les réunions entre amis et en famille. Autre atout : la maison d'amis, d'une superficie d'environ 20 à 25 mètres carrés. Conçue dans le style des maisons de jardin scandinaves, elle offre une vue imprenable sur le lac. Elle dispose d'une terrasse privée, d'une salle de bains et d'une kitchenette. Son agencement pratique et sa décoration lumineuse créent une atmosphère agréable – idéale pour accueillir des invités, aménager un bureau à domicile ou se ressourcer. Cette propriété allie des prestations haut de gamme à un agencement bien pensé et à des vues imprenables. Son emplacement privilégié et ses infrastructures modernes la rendent particulièrement attractive. Nous invitons les personnes intéressées à organiser une visite et à découvrir par elles-mêmes tous les atouts de ce bien. Contactez-nous pour prendre rendez-vous.

**CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in der nordhessischen Gemeinde Waldeck im Ortsteil Scheid.**

**Waldeck ist eine Kleinstadt im nordhessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg. Sie ist anerkannter Luftkurort und trägt seit 2021 die amtliche Zusatzbezeichnung Nationalparkstadt in Bezug auf den naheliegenden Nationalpark Kellerwald-Edersee, der sich in das Waldecker Bergland erstreckt.**

**Das Stadtgebiet von Waldeck befindet sich in Nordhessen etwa 30 km westsüdwestlich von Kassel nördlich des von der Eder durchflossenen Edersees, dem flächenmäßig zweit- und volumenmäßig drittgrößten Stausee Deutschlands. Es umfasst eine überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Mittelgebirgslandschaft.**

**Das Stadtgebiet befindet sich inmitten des Waldecker Berglandes und zieht sich von den Ufern des Edersees in nördlichen Richtungen bis in den Langen Wald hinein. Waldeck liegt oberhalb der Teilflächen des Nationalparks an den Nordhängen des Edersees, zu dem auch die Ederhöhen südlich des Stausees gehören, die Teil des Kellerwalds sind.**

**Durch das Waldecker Stadtgebiet bzw. entlang dessen Grenzen verlaufen Abschnitte mehrerer Fließgewässer, wozu im Fulda-Einzugsgebiet die Eder, deren Zuflüsse Netze und Werbe sowie im Diemel-Einzugsgebiet die Twiste-Zuflüsse Watter und Wilde gehören.**

**CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 9.1.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 222.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.**

**Die Energieeffizienzklasse ist G.**

**CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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