

Felsberg

# Spacieuse maison individuelle avec espace bien-être et garage double

CODE DU BIEN: 25099013



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.322 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

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

**CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25099013
Surface habitable	ca. 213 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1986
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 42 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2035	Consommation d'énergie	109.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1986



CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

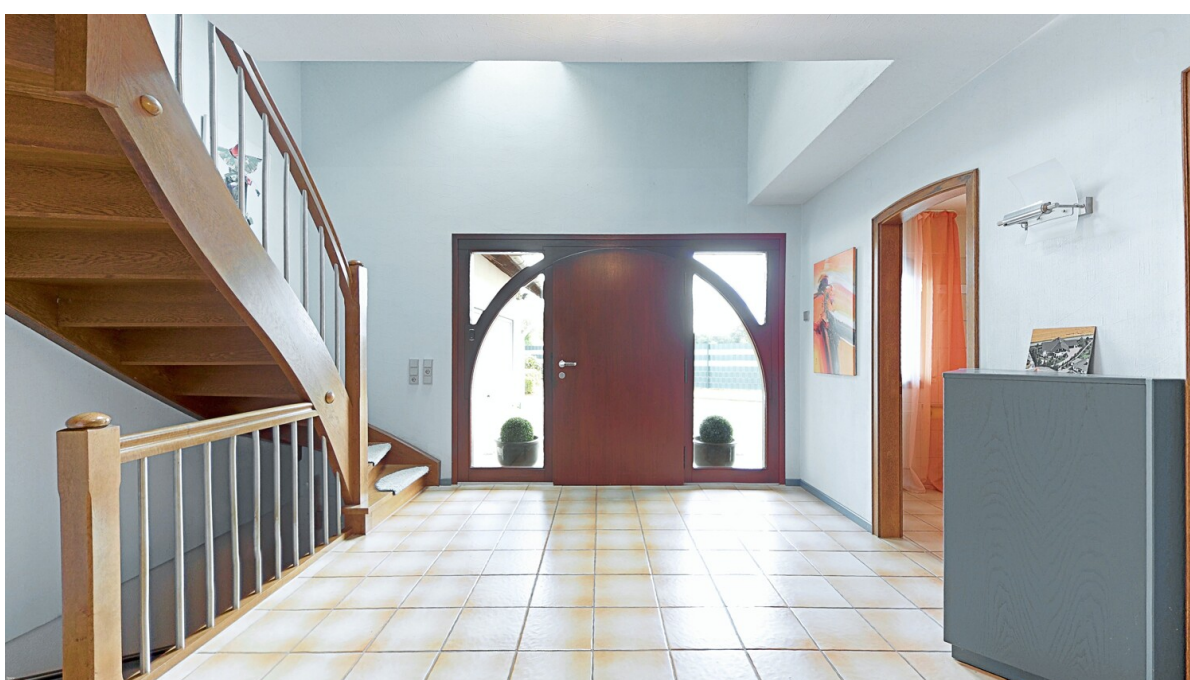
## La propriété





CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

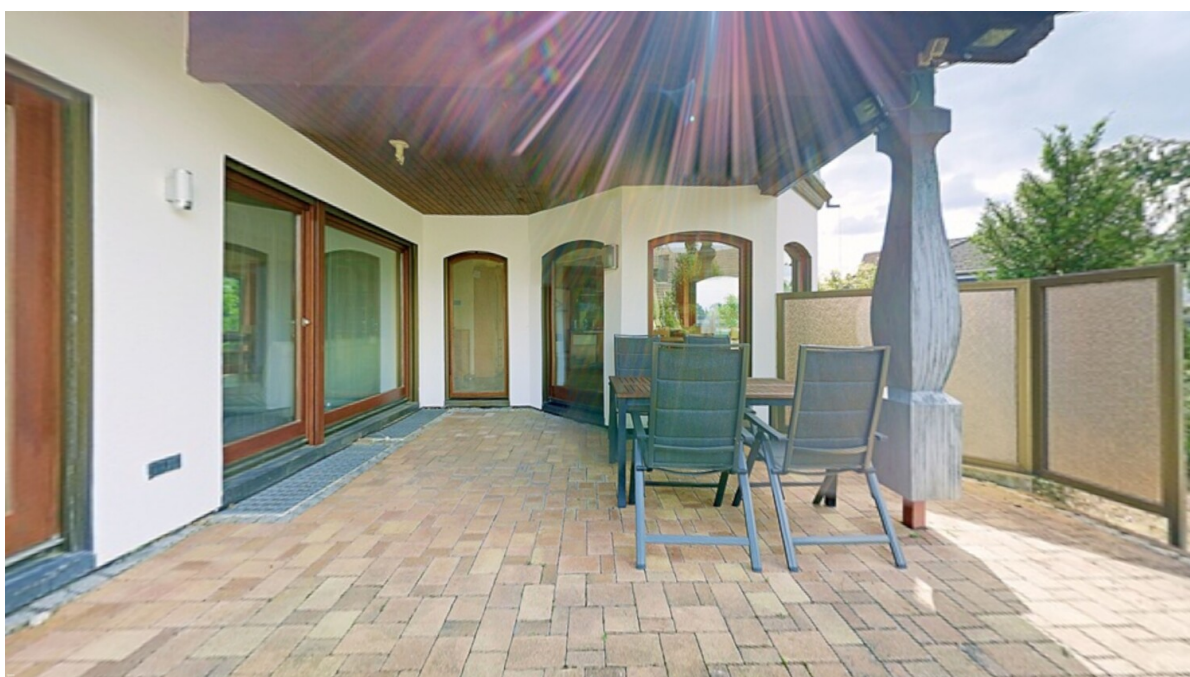
## La propriété





CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

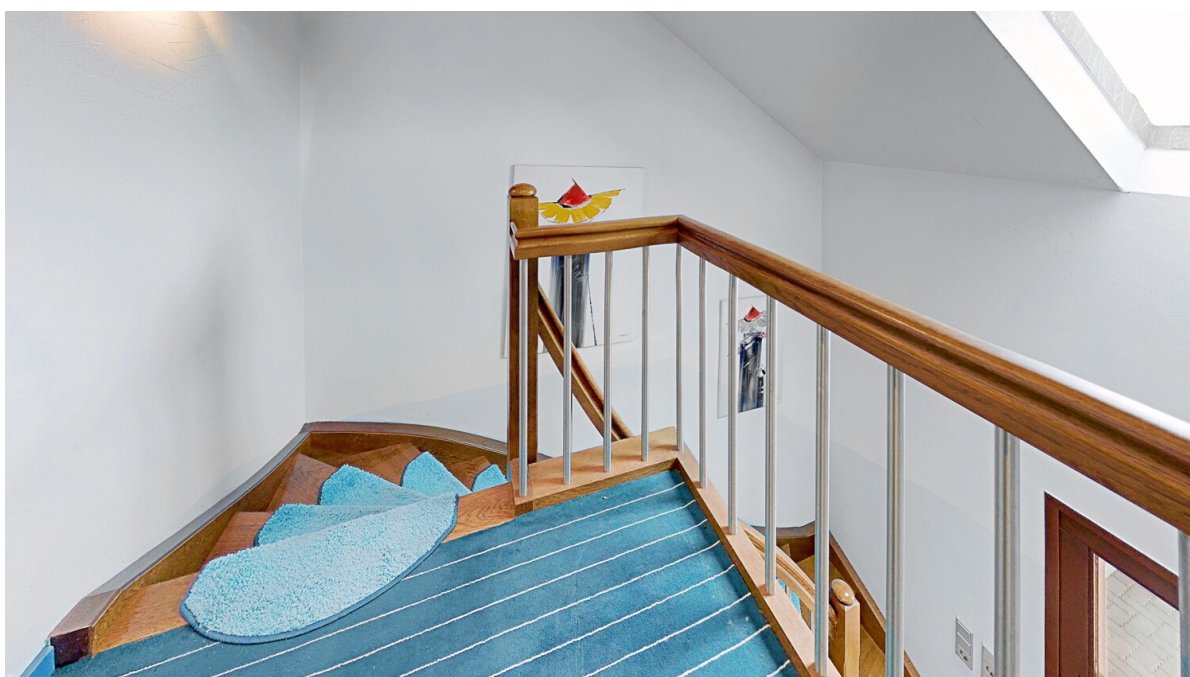
## La propriété





CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

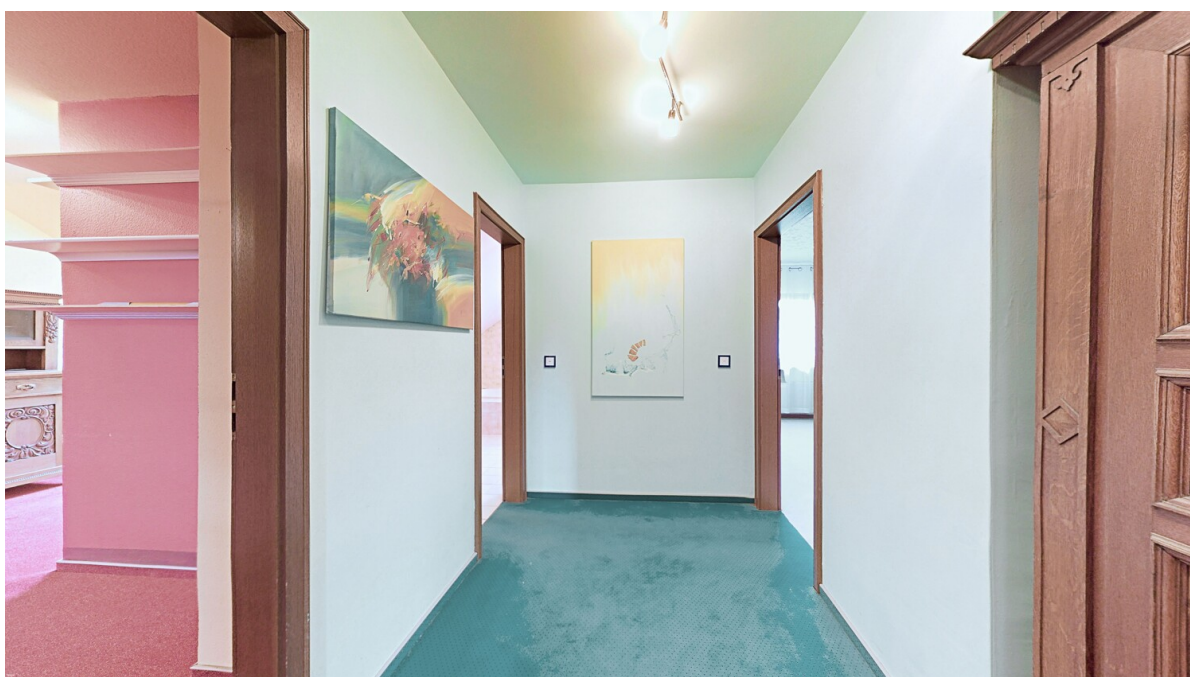
## La propriété





CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## La propriété





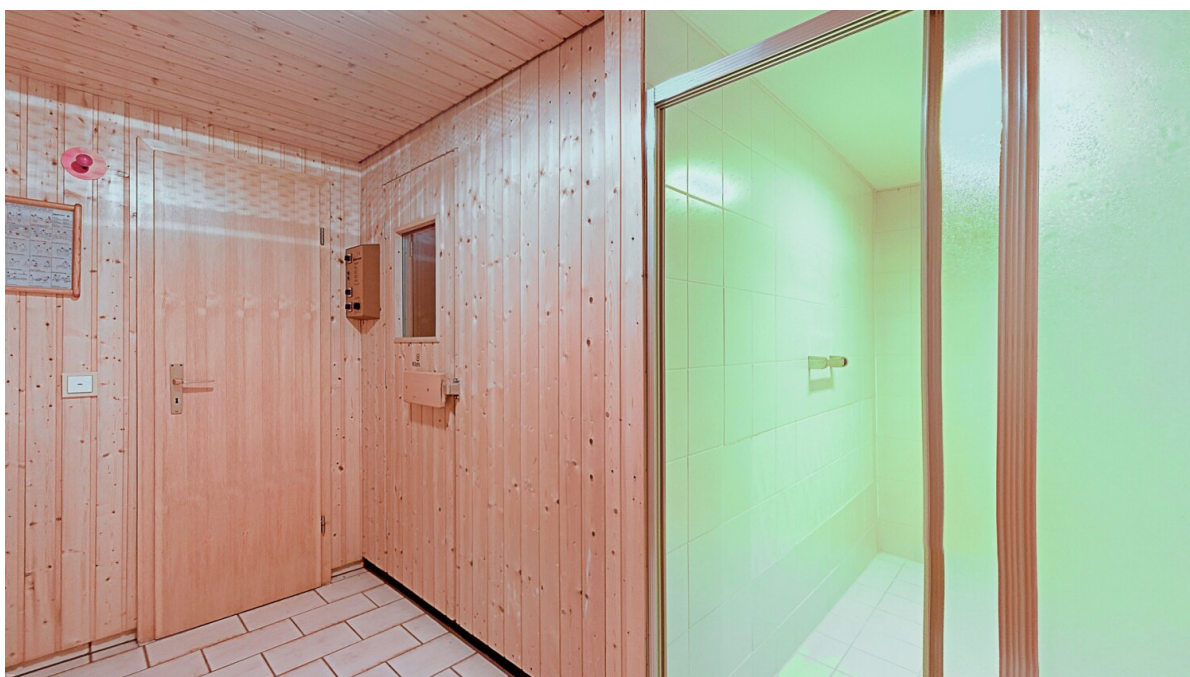
CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

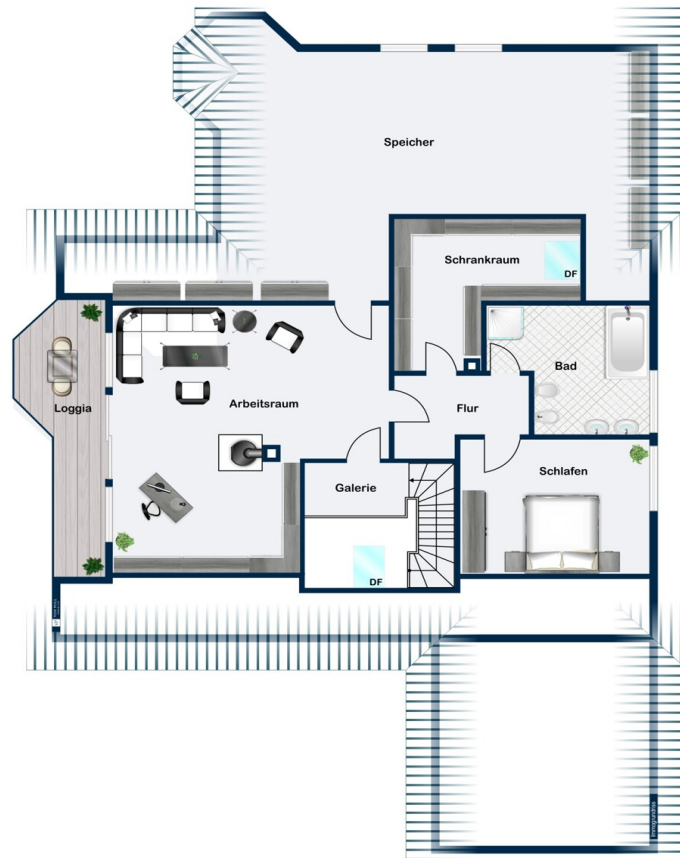
## La propriété



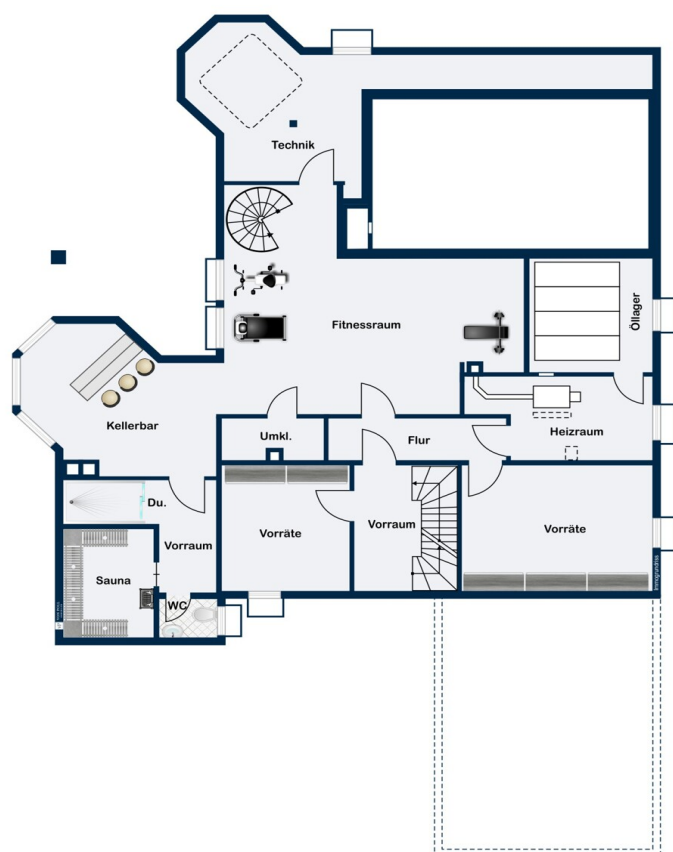
CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## 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: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, construite en 1986, allie un cadre de vie de grande qualité à une ambiance soignée et offre de nombreuses possibilités d'aménagement dans ses 6 pièces et demie environ. Rénovée en 2014, elle répond aux standards actuels de confort et de fonctionnalité. Dès l'entrée, un hall d'accueil impressionnant mène au rez-de-chaussée décroissant. Le séjour/salle à manger, baigné de lumière, séduit par son agréable sensation d'espace et ses grandes baies vitrées. De là, vous accédez directement à la terrasse et au jardin paysager attenant. Un patio avec barbecue invite à la détente en plein air. La cuisine équipée offre des appareils haut de gamme et de nombreux rangements, un atout précieux pour les passionnés de cuisine. Une buanderie séparée complète le rez-de-chaussée et facilite le quotidien. Trois chambres confortables sont réparties entre le rez-de-chaussée et l'étage. Le studio spacieux à l'étage, avec son poêle à bois et sa loggia, constitue un véritable havre de paix offrant une vue panoramique imprenable. Les deux salles de bains, superbement aménagées, parlent d'elles-mêmes : chacune est équipée d'une baignoire et d'une douche, offrant un confort optimal même pour les familles nombreuses. Un WC séparé complète l'ensemble. Le sous-sol abrite une salle de loisirs polyvalente, idéale pour les loisirs, un home cinéma ou un espace de travail. Autre atout majeur : l'espace bien-être exclusif avec piscine, jacuzzi et sauna attenant, où détente et bien-être sont rois. Un spacieux garage double avec porte électrique assure le stationnement sécurisé de vos véhicules et offre un espace de rangement supplémentaire pour les vélos ou le matériel de jardinage. Cette maison séduit par l'harmonie parfaite entre un agencement bien pensé, des finitions haut de gamme et des équipements modernes tels qu'une piscine, un espace bien-être et un garage double. Vous recherchez une maison spacieuse offrant de multiples possibilités pour la vie de famille, les loisirs et la détente ? Cette propriété est la solution idéale. Nous serions ravis de vous accueillir pour une visite afin de vous faire découvrir ce bien exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25099013 - 34587 Felsberg**

## 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)