

Breuna

Maison familiale de style colombage – Maison à rénover avec un grand terrain

CODE DU BIEN: 25099014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250,4 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.237 m²

CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

- 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: 25099014 - 34479 Breuna

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25099014	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 250,4 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Salles de bains	3		
Année de construction	1900		
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

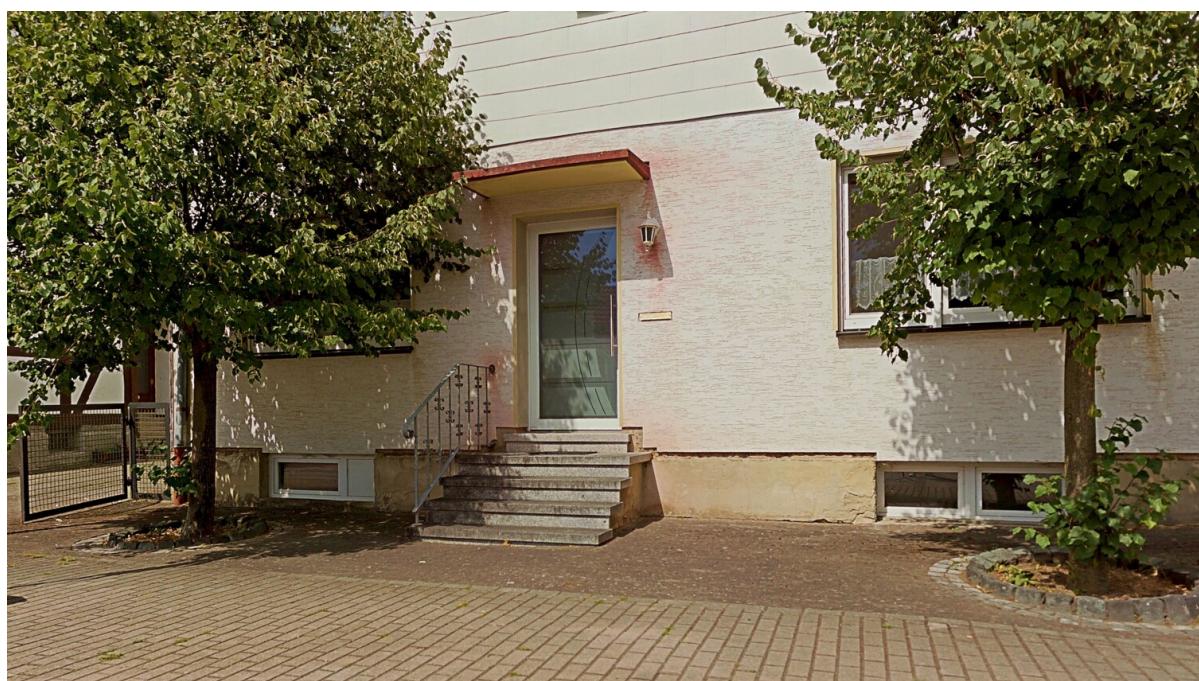
CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	272.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.05.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

La propriété



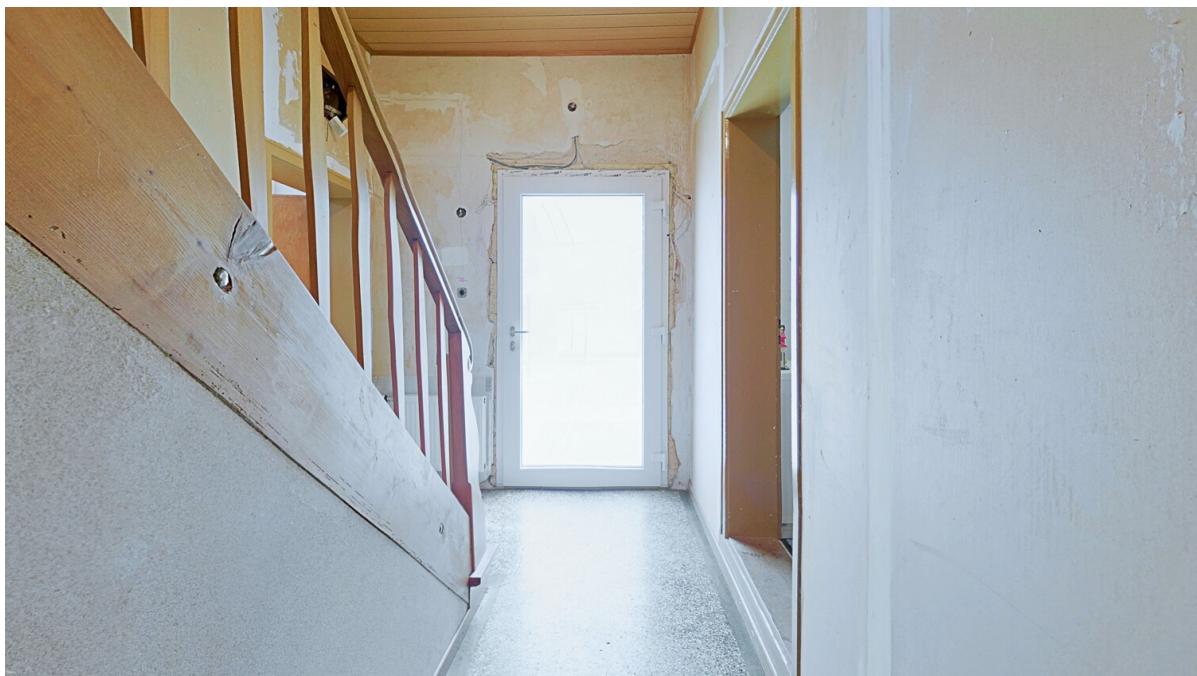
CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

La propriété



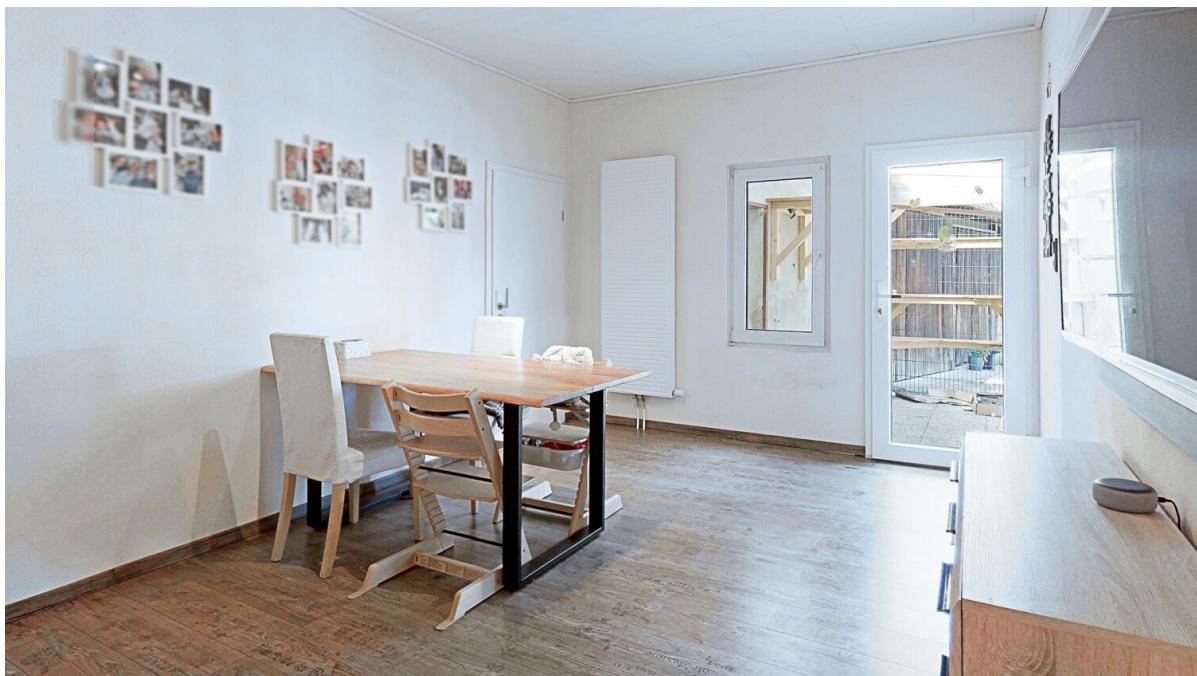
CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

La propriété



CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

La propriété



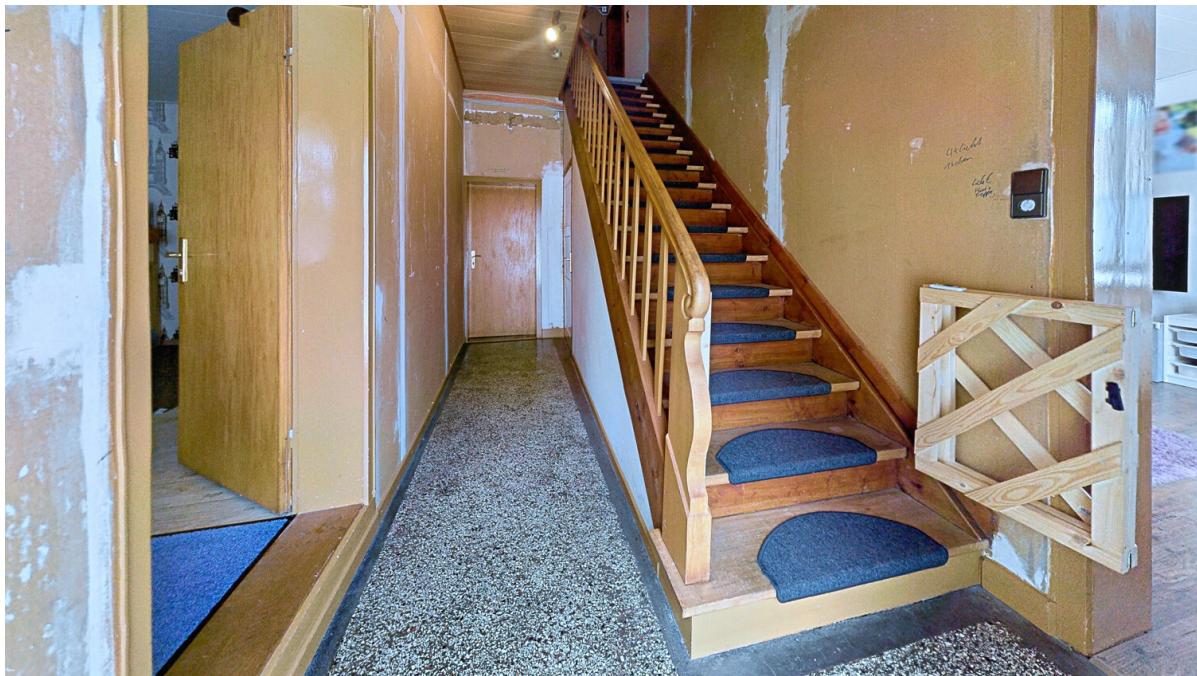
CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

La propriété



CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

La propriété



CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

La propriété



CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

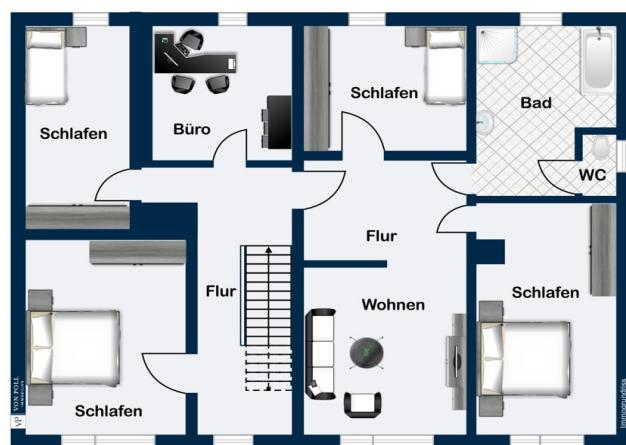
La propriété

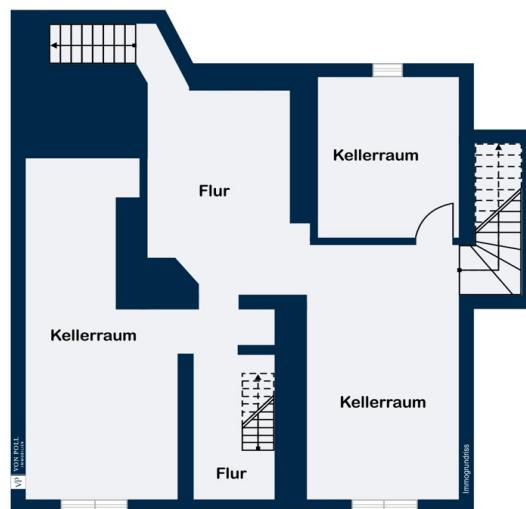


CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

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: 25099014 - 34479 Breuna

Une première impression

À vendre : une charmante maison à colombages datant de 1900, offrant un cadre de vie spacieux et idéal pour une famille, sur un terrain d'environ 1 237 m². Avec une surface habitable d'environ 250,4 m² et un total de 10 pièces, cette propriété offre un concept d'aménagement très modulable, offrant des possibilités attrayantes aussi bien pour les familles nombreuses que pour les propriétaires occupants exigeants. Cette maison individuelle, nécessitant des travaux de rénovation, allie le charme de l'ancien à d'importantes modernisations déjà réalisées : en 2020, un nouveau système de chauffage au gaz a été installé, les systèmes électriques, d'eau et de chauffage ont été modernisés au rez-de-chaussée, et toutes les fenêtres ont été remplacées. Le rez-de-chaussée, qui se prolonge jusqu'au garage, est équipé d'un réseau électrique à deux fils. De plus, le système photovoltaïque moderne d'une puissance maximale de 5,8 kW et le système de stockage d'énergie par batterie de 5 kW permettent de réduire durablement les coûts énergétiques tout en bénéficiant d'une alimentation électrique respectueuse de l'environnement. Ces aménagements constituent une base solide pour de futures rénovations adaptées à votre style de vie. Dès que vous franchirez le seuil, vous serez conquis par le charme unique des maisons à colombages. Le rez-de-chaussée offre un agencement lumineux et spacieux. La cuisine dînatoire conviviale, équipée d'une cuisine moderne (en option), invite à la convivialité et aux moments de partage, tandis que la salle à manger attenante est idéale pour les repas en famille et les soirées entre amis. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une vue agréable sur le vaste jardin. La salle de jeux au rez-de-chaussée est un atout majeur : les enfants peuvent s'y défouler pendant que vous recevez vos invités dans le salon adjacent. De plus, un poêle à bois traditionnel dans le salon crée une ambiance particulièrement chaleureuse lors des journées plus fraîches. Au total, la maison compte quatre chambres confortables et trois salles de bains, garantissant intimité et espaces de détente à tous ses occupants. Les poutres apparentes à l'étage confèrent aux pièces un cachet rustique et offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. L'enclos pour chat existant et le vaste terrain font de cette maison un lieu idéal pour les amoureux des chats. Le jardin offre quant à lui une multitude de possibilités pour les passionnés de nature et d'animaux. La grande terrasse est idéale pour se retrouver lors des belles journées ensoleillées, faire un barbecue ou simplement admirer la vue sur la verdure environnante. Deux garages et deux places de parking supplémentaires offrent un espace généreux pour vos véhicules, ainsi que pour vos vélos, votre matériel de jardinage et bien plus encore. La maison a été entretenue avec soin au fil des ans et de nouvelles rénovations peuvent être réalisées selon vos envies. Sa construction solide et les modernisations apportées aux zones clés constituent une excellente base pour de



VON POLL
REAL ESTATE

tels projets. Laissez-vous inspirer par le potentiel de cette maison à colombages et concevez votre espace de vie à votre image. Prenez rendez-vous pour une visite dès maintenant et découvrez tout le potentiel de cette demeure historique pour votre famille !

CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

Plus d'informations

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25099014 - 34479 Breuna

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

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

www.von-poll.com