

Habichtswald-Dörnberg

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten und Garage

CODE DU BIEN: 25099016



PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 849 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

- 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: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25099016                      | Prix d'achat                 | 269.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 130 m <sup>2</sup>        | 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                 | 5                             | Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| Chambres à coucher     | 3                             | État de la propriété         | Bon état  |
| Salles de bains        | 2                             | Technique de construction    | Charpente en bois   |
| Année de construction  | 1963                          | Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |                              |   |

CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Informations énergétiques

|   |                      |
|---|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Huile                |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 02.08.2035           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique      |
| Consommation d'énergie                                   | 129.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Classement énergétique                                   | D                           |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1963                        |

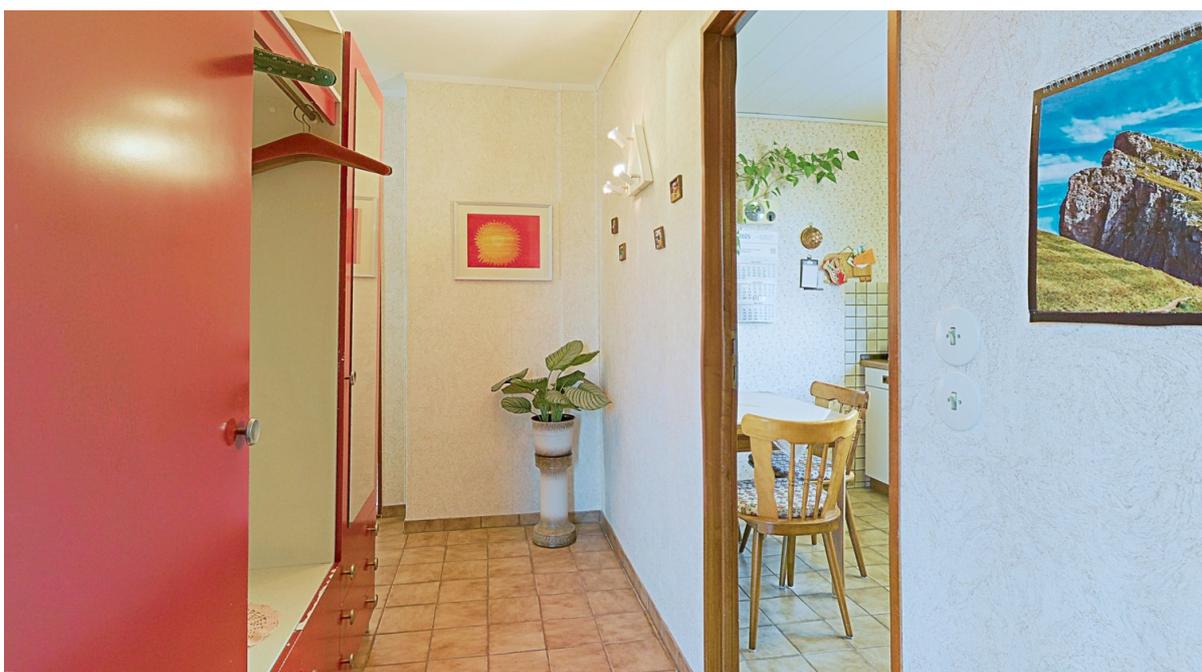
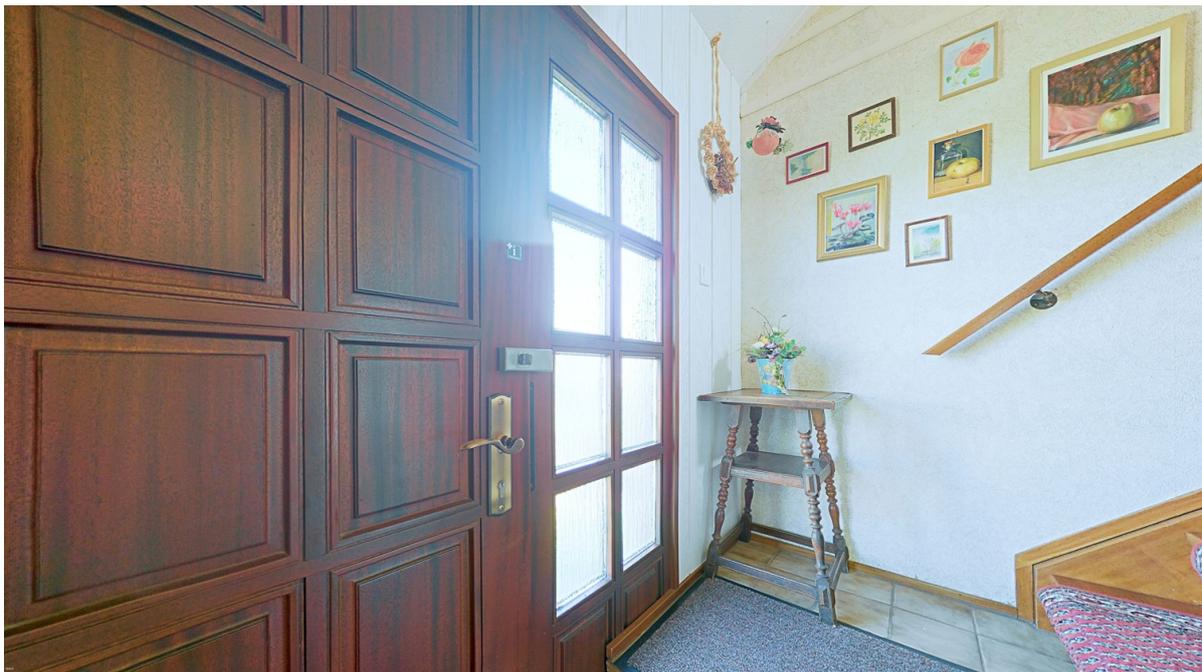
CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## La propriété



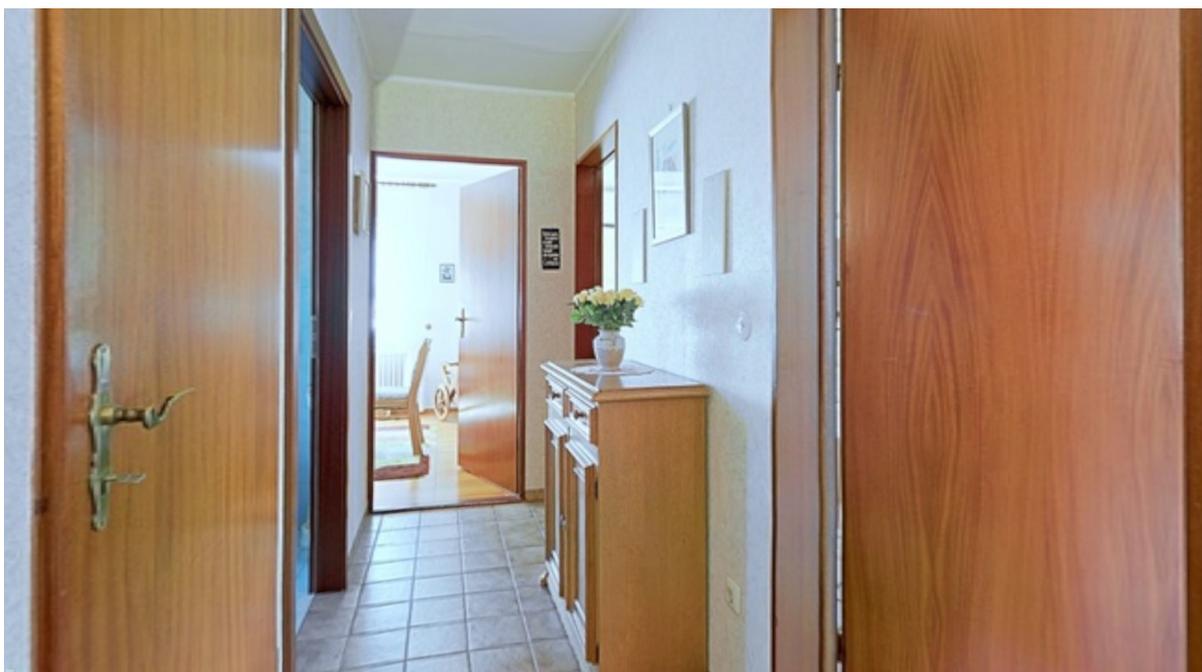
CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## La propriété



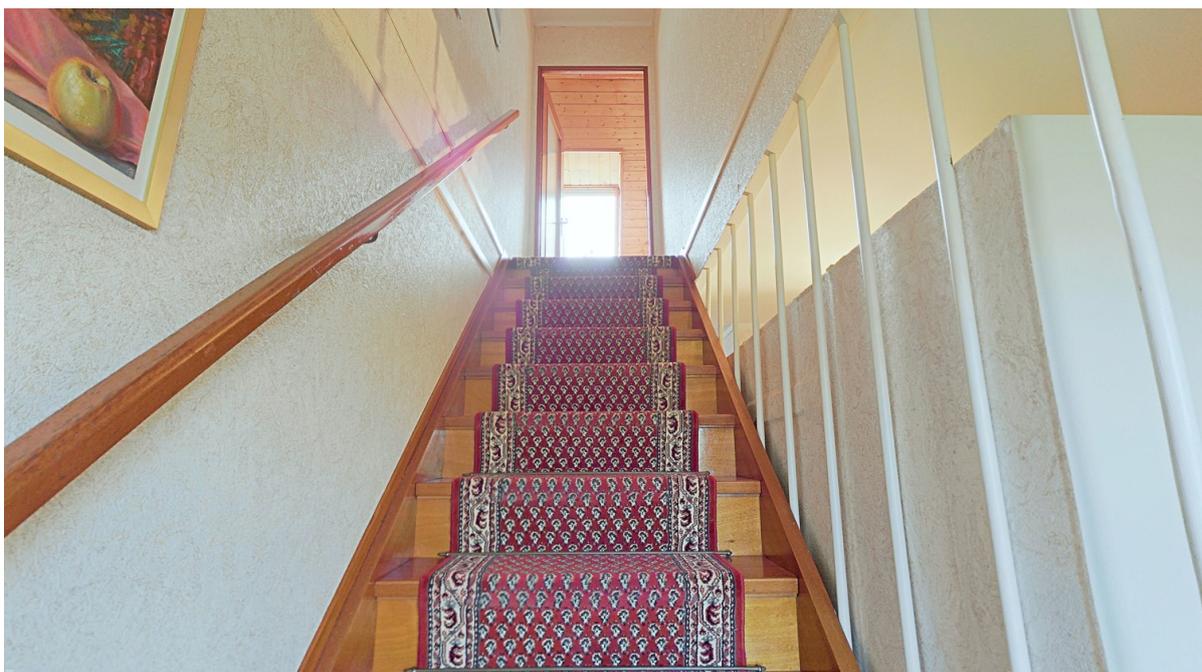
CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## La propriété



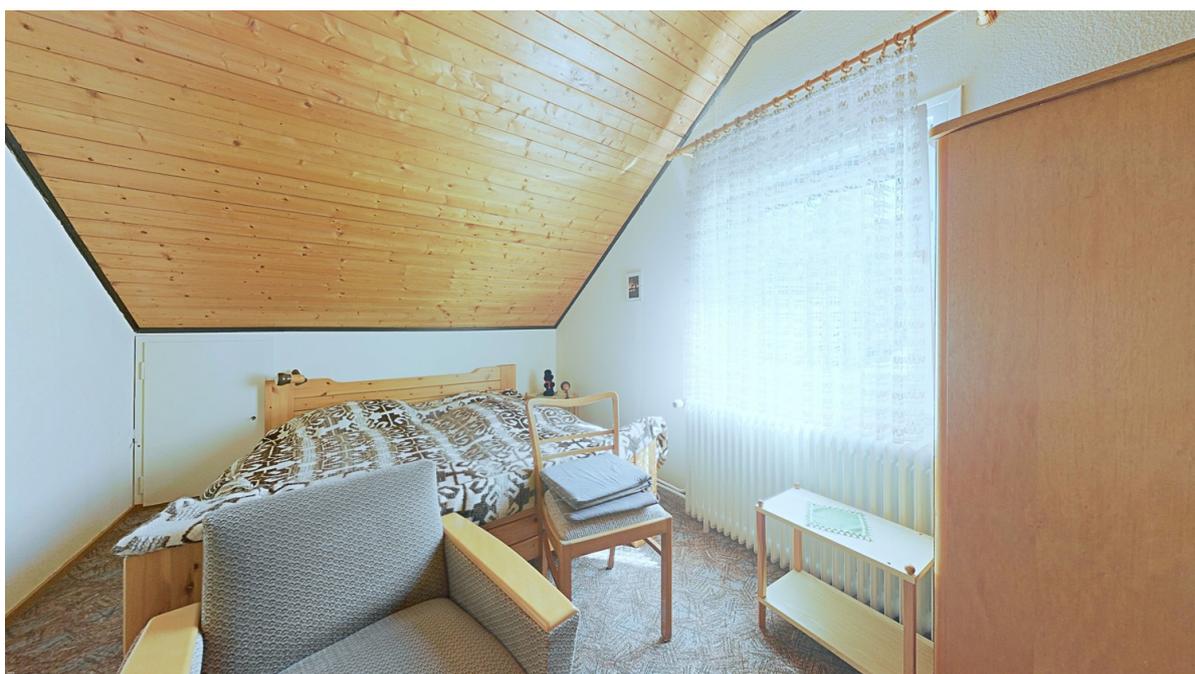
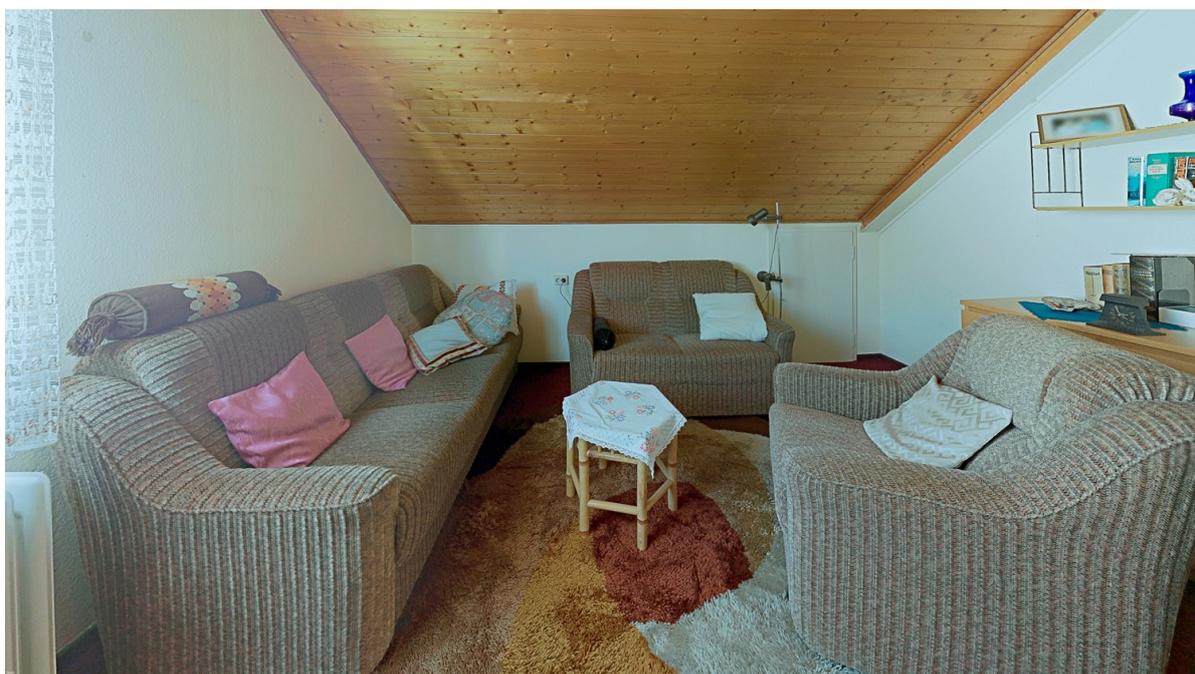
CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## La propriété



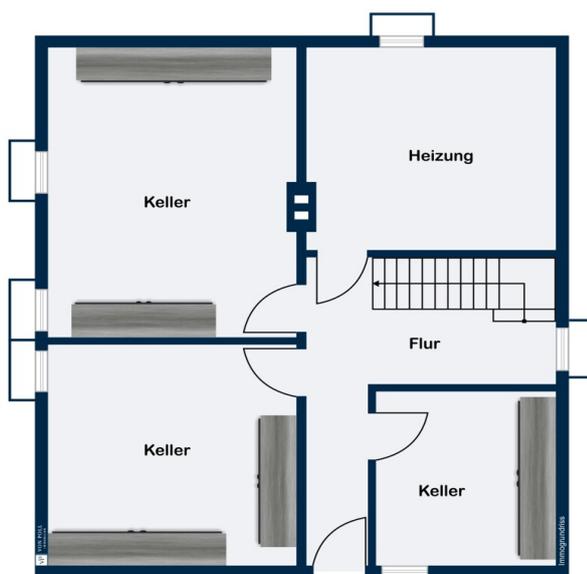
CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## La propriété

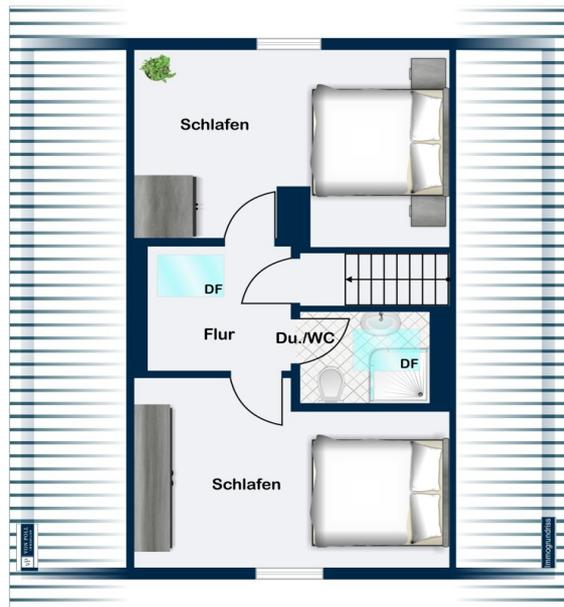


CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## 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: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage, die besonders durch ihre Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen geschätzt wird. Das großzügige Grundstück mit großem, gepflegten Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien und Aktivitäten mit der ganzen Familie. Die Garage sorgt für sicheren und komfortablen Parkraum direkt am Haus.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> verteilt auf fünf Zimmer erfüllt diese Immobilie vielfältige Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Die Raumaufteilung ist durchdacht und auf die Bedürfnisse einer Familie zugeschnitten: Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Blick in den Garten, ein separates Esszimmer, das sowohl für gesellige Runden als auch für die tägliche Mahlzeiten bestens geeignet ist, sowie eine geräumige Küche. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein einladendes Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und Rückzug bieten. Ein zeitlos gestaltetes Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag, was den Bedürfnissen von Familien mit Kindern besonders entgegenkommt. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage, um eigene Wohnideen zu verwirklichen.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und 2022 gezielt modernisiert: Dach und Heizungsanlage wurden erneuert, wodurch das Haus auch in energetischer Hinsicht dem aktuellen Stand entspricht. Die neue Zentralheizung sorgt für effiziente und gleichmäßige Wärme im gesamten Haus.

Der großzügige Garten ist ein ideales Highlight für Familien mit Kindern und Hobbygärtner. Hier können Sie entspannen, spielen oder gemeinsam Zeit verbringen – genügend Freiraum ist vorhanden. Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder oder Gartengeräte.

Ein weiteres Plus ist die harmonische Nachbarschaft, in der ein freundliches, ruhiges Miteinander gepflegt wird. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und grünen Straßen. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint viel Platz, einen großen Garten und eine praktische Raumaufteilung in einer attraktiven Wohnlage. Es eignet sich besonders für Familien, die Wert auf ein großzügiges Umfeld, einen eigenen Garten und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten überzeugen, die dieses Haus Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in idyllischer Höhenlage am Rand des Naturparks Habichtswald, im malerischen Ortsteil Dörnberg. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und einer spektakulären Fernsicht – ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Wanderfreunde. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre gute Erreichbarkeit: Die Stadt Kassel ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfassendes kulturelles Angebot sowie sämtliche städtische Infrastrukturen.

Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern in ruhiger, familienfreundlicher Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Dank der erhöhten Lage genießen Sie nicht nur eine außergewöhnliche Aussicht, sondern auch ein hohes Maß an Lebensqualität – mit direktem Zugang zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## 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)