

Trendelburg

# Charmantes Einfamilienhaus in naturnaher Umgebung

????????? ??????????: 25099018



???? ??????: 175.000 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 828 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25099018 - 34388 Trendelburg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25099018 - 34388 Trendelburg

?? ??? ??????

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????   | 25099018               |
| ???????????          | ca. 140 m²             |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????   |
| ?????????            | 6                      |
| ????????????? ???    | 3                      |
| ???????????          |                        |
| ???????????          | 2                      |
| ????? ?????????????  | 1965                   |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????????       |
|                      | ?????? ??????????????, |
|                      | 2 x ????????           |

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????         | 175.000 EUR                                                                           |
| ??????                | ?????????????                                                                         |
|                       | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????  | 2019                                                                                  |
| ?????????             | ?????????                                                                             |
| ?????????????         |                                                                                       |
| ????????????????????? | ca. 83 m²                                                                             |
| ??????                |                                                                                       |
| ????????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25099018 - 34388 Trendelburg

????????????? ???????????

|                  |                |                  |                |
|------------------|----------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ?????????????? | ???????????????? | BEDARF         |
| ????????????     | 27.10.2034     | ??????????       |                |
| ???????????????? |                | ??????? ??????   | 287.40 kWh/m²a |
| ??????? ???      |                | ??????????       |                |
| ???? ??????????? | ???????????    | ???????????      | H              |
|                  |                | ??????????????   |                |
|                  |                | ??????????       |                |
|                  |                | ??????????????   | 1965           |
|                  |                | ?????????? ?? ?? |                |
|                  |                | ?????????????    |                |
|                  |                | ???????????????? |                |

??????? ???????? : 25099018 - 34388 Trendelburg

?? ????????



??????? ???????? : 25099018 - 34388 Trendelburg

?? ????????



??????? ???????? : 25099018 - 34388 Trendelburg

?? ????????



??????? ???????? : 25099018 - 34388 Trendelburg

?? ????????



??????? ???????? : 25099018 - 34388 Trendelburg

?? ????????



??????? ???????: 25099018 - 34388 Trendelburg

?? ????????



??????? ???????? : 25099018 - 34388 Trendelburg

?? ????????



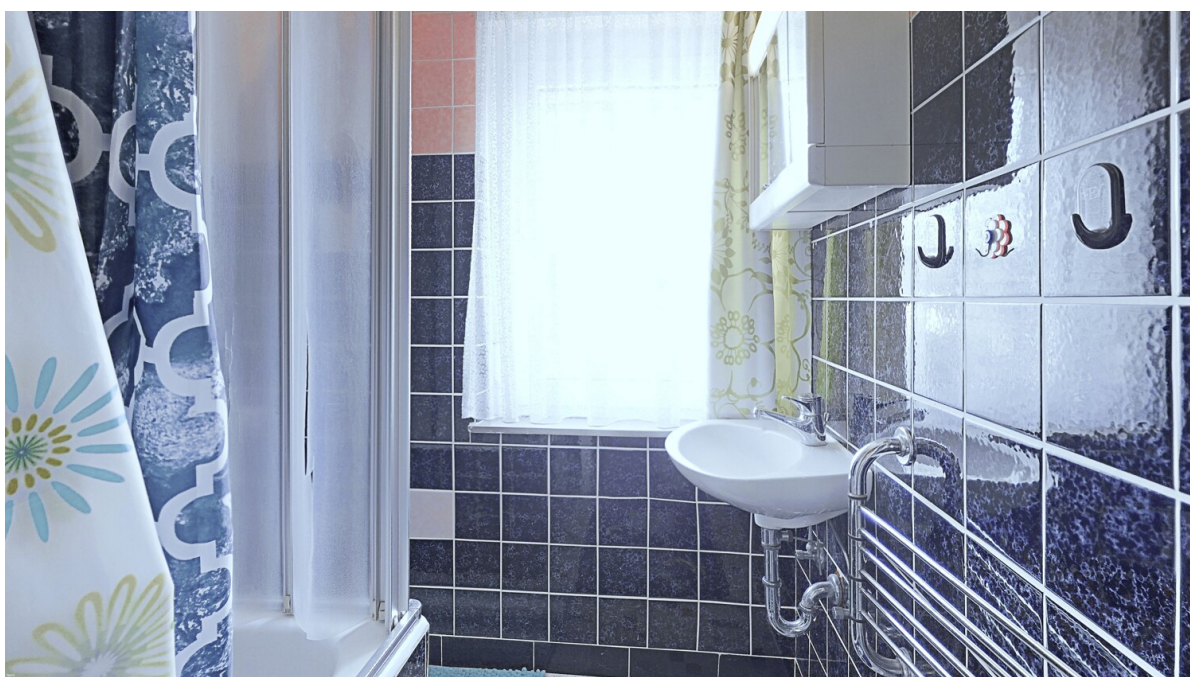
??????? ???????? : 25099018 - 34388 Trendelburg

?? ????????



??????? ???????? : 25099018 - 34388 Trendelburg

?? ????????



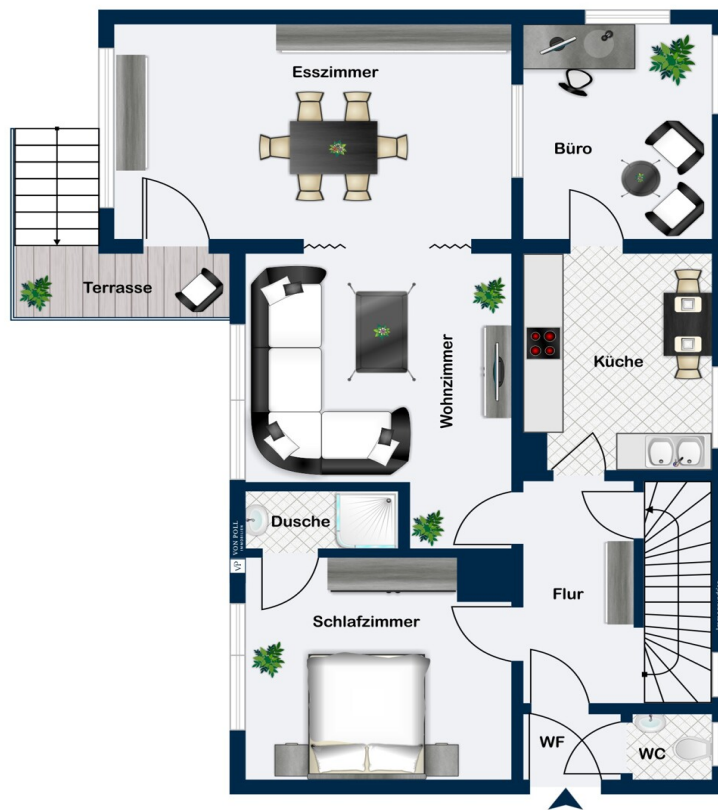
??????? ???????? : 25099018 - 34388 Trendelburg

?? ????????

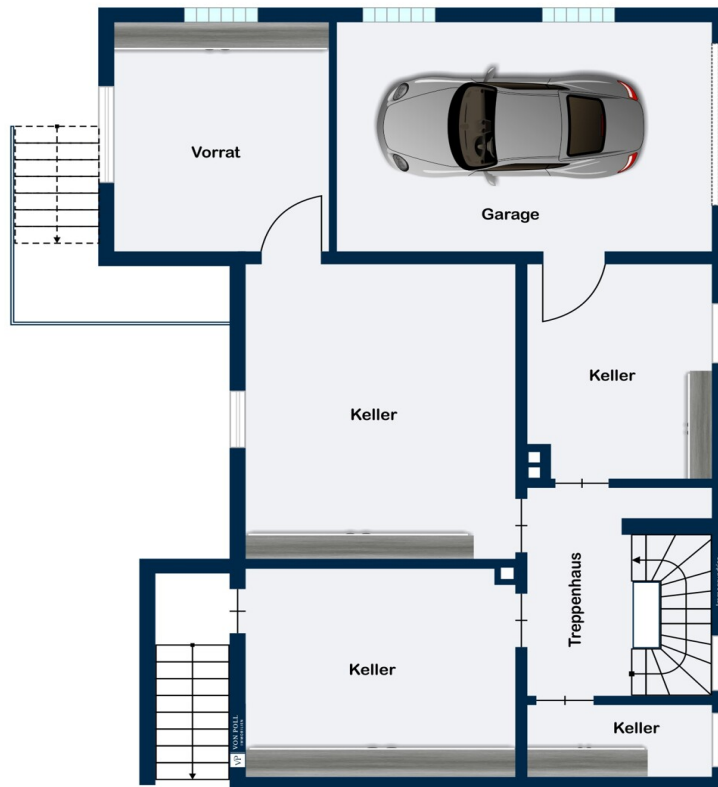


??????? ???????: 25099018 - 34388 Trendelburg

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25099018 - 34388 Trendelburg

## ??? ?????? ??????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1965, wurde 1980 um einen Anbau erweitert und bietet seitdem eine großzügige Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> mit viel Platz zur persönlichen Entfaltung. Die zeitlose Architektur kombiniert solide Funktionalität mit einer komfortablen Raumaufteilung und spricht vor allem Käufer an, die Wert auf ein langfristiges Zuhause legen. Dank der letzten Modernisierung im Jahr 2019 präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand. Zusätzlich befinden sich 2 Garagen auf dem Grundstück, so dass der Mobilität keine Grenzen gesetzt sind.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem freundlichen Eingangsbereich, von dem aus sich alle Hauptbereiche des Hauses erschließen lassen. Das geräumige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht. Hier ist Echtholz Laminat verlegt, das für ein warmes Raumgefühl sorgt. Ebenso bietet der direkt angrenzende Essbereich ideale Voraussetzungen für gesellige Runden. Die Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ist funktional aufgeteilt. Ein Zimmer im Erdgeschoss eignet sich gut als Schlafzimmer und in diesem Zimmer befindet sich ein kleines ensuite Bad mit Dusche.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das zweite Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort für Familien. Dank der durchdachten Raumaufteilung können die Flächen optimal genutzt werden.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Waschkeller mit direktem Zugang zum Garten. Ebenfalls in Keller gibt es ein Gästezimmer mit Tageslicht und Heizung oder nutzbar als Hobbyraum sowie ein Vorratsraum.

Das ca. 828 m<sup>2</sup> große Grundstück stellt viel Freiraum im Außenbereich zur Verfügung. Hier ist ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Kinder zum Spielen oder entspannte Stunden im Freien. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und bieten Spielraum für individuelle Vorstellungen und Bedürfnisse.

Zur weiteren Ausstattung zählen unter anderem eine elektrische Heizung sowie fensterseitige Verschattungselemente, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die Qualität der Ausstattung entspricht einer einfachen, jedoch gepflegten Ausführung und lässt Raum für persönliche Modernisierungs- und Anpassungswünsche. Ein Teil der

Böden ist mit Echtholz Laminat versehen, das nicht nur pflegeleicht, sondern auch langlebig ist.

Die Straße samt Kanalisation wurde 2023 vollständig erneuert; die Anliegerbeiträge sind bereits geleistet. Ein Glasfaseranschluss ist bis zum Grundstück vorhanden – ideal für modernes Wohnen.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung und einer ruhigen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Ebenso bestehen Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Einfamilienhaus wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es eignet sich besonders für Familien oder Paare, die Wert auf großzügiges Wohnen und ein großes Grundstück legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten vor Ort selbst zu überzeugen.

??????? ?????????: 25099018 - 34388 Trendelburg

???????????????? ???? ?????????

- 2 Garagen
- Stellplatz
- 2 Badezimmer
- Wasserfilter
- Glasfaser liegt bis zum Grundstück an
- Gäste WC
- Einbauküche
- Balkon
- Terrasse
- Waschkeller
- Hobbyraum/Gästezimmer
- Garten
- Straße, Kanalisation, Leitungen etc. alles in 2023 neu gemacht

??????? ???????: 25099018 - 34388 Trendelburg

??? ??? ??? ???????????

Leben, wo andere Urlaub machen – Ruhige Wohnlage in naturnaher Umgebung

Willkommen in Trendelburg, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Kassel, die durch ihre historische Atmosphäre, die landschaftlich reizvolle Lage im Naturpark Reinhardswald und ihre hohe Lebensqualität überzeugt. Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend – ideal für alle, die ein entspanntes Leben im Grünen suchen.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die infrastrukturelle Anbindung komfortabel: Über die nahegelegene B83 erreicht man zügig die Städte Hofgeismar, Bad Karlshafen und Kassel. Der öffentliche Nahverkehr wird durch regelmäßige Busverbindungen ergänzt, die eine gute Erreichbarkeit auch ohne eigenes Auto sicherstellen.

Familienfreundlich präsentiert sich Trendelburg mit einer Grundschule und mehreren Kindertagesstätten direkt vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Hofgeismar und sind bequem mit dem Schulbus erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäcker, Apotheke und ärztliche Versorgung – sind im Stadtkern schnell erreichbar.

Auch in Sachen Freizeit und Erholung hat Trendelburg einiges zu bieten: Die historische Trendelburg, bekannt aus den Märchen der Brüder Grimm, dient als kulturelles Zentrum und Event-Location. Naturfreunde finden zahlreiche Wander- und Radwege, die sich durch die umliegenden Wälder und entlang der Diemel ziehen. Für Aktive und Familien stehen außerdem ein Freibad, Sportanlagen und ein vielfältiges Vereinsleben zur Verfügung.

Die Lage verbindet all diese Vorzüge: eine ruhige, grüne Umgebung mit einer soliden Infrastruktur und hohem Wohnkomfort. Eine ideale Adresse für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf Lebensqualität und ein naturnahes Umfeld legen.

??????? ???????: 25099018 - 34388 Trendelburg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 287.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ?????????: 25099018 - 34388 Trendelburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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