

Waldkappel

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Waldkappel

????????? ??????????: 25037051

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 128,51 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 1.526 m²

??????? ?????????: 25037051 - 37284 Waldkappel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25037051 - 37284 Waldkappel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25037051
????????????	ca. 128,51 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	6
????????????? ???	4
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1960
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 EUR (??????), 2 x ??????, 1 EUR (??????)

????? ???????	249.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2009
?????????	???????
????????????	
????????	????????, WC ?????????????, ?????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

??????? ???????: 25037051 - 37284 Waldkappel

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	350.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	22.05.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

??????? ?????????: 25037051 - 37284 Waldkappel

?? ????????



???????? ?????: 25037051 - 37284 Waldkappel

?? ???????



??????? ???????: 25037051 - 37284 Waldkappel

?? ????????



???????? ?????: 25037051 - 37284 Waldkappel

?? ???????



??????? ?????????: 25037051 - 37284 Waldkappel

?? ????????



??????? ???????? : 25037051 - 37284 Waldkappel

?? ????????



??????? ?????????: 25037051 - 37284 Waldkappel

?? ????????



??????? ?????????: 25037051 - 37284 Waldkappel

?? ????????



??????? ?????????: 25037051 - 37284 Waldkappel

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 vereint Wohnkomfort mit naturnaher Lage und bietet auf ca. 128,5 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.526 m² viel Raum zum Wohlfühlen.

2009 wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Zu den Hauptkomponenten der Modernisierung zählen die Erneuerung der Küche, der Fußböden, Türen, des Badezimmers und der Treppe. Zudem wurden neue Leitungen für Bad und Küche verlegt, die Fassade modernisiert und der Grundriss clever angepasst, sodass das Badezimmer nun größer und heller ist.

Ein Highlight des Hauses ist der Kamin im Eingangsbereich, zudem lässt sich im Wohnzimmer ein weiterer Kamin anschließen – ideal für gemütliche Stunden an kühlen Tagen. Das Dach wurde 2008 neu gedeckt und gedämmt, und eine Ölheizung aus dem Jahr 1997 sorgt für zuverlässige Wärme. Das Badezimmer ist zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, und in allen Wohnräumen außer der Küche sind Jalousien installiert, die für Privatsphäre sorgen.

Die Immobilie bietet direkten Zugang von der Küche auf eine kleine Terrasse, die zum Frühstück im Freien einlädt, sowie in den blickgeschützten Garten, der mit einem überdachten Freiplatz und einem praktischen Gartenhäuschen ausgestattet ist. Zwei Einzelgaragen sowie zwei Stellplätze bieten ausreichend Raum für Fahrzeuge und Hobbybedarf.

Die ruhige Lage und der liebevoll gestaltete Garten machen das Haus zu einem Rückzugsort im Grünen. Hier können Sie entspannen, spielen oder die Natur genießen – ein Platz mit viel Privatsphäre und Gestaltungsmöglichkeiten.

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen, Komfort und naturnahe Lage verbinden möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule sind im Ort in kurzer Zeit erreichbar. Die gute Autobahnverbindung ermöglicht schnelle Wege in die umliegenden Städte. Mit solider Bauweise, durchdachter Modernisierung, Kaminmöglichkeiten und einem attraktiven Garten bietet diese Immobilie alles, was ein perfektes Zuhause ausmacht – ein besonderes Angebot in Waldkappel.

??????? ?????????: 25037051 - 37284 Waldkappel

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

Kellergeschoss mit zwei Garagen ca. 80,18 qm

Erdgeschoss:

Wohnzimmer ca. 18,72 qm

Esszimmer ca. 10,90 qm

Küche ca. 10,98 qm

Schlafzimmer ca. 15,36 qm

Gäste WC ca. 1,73 qm

Balkon ca. 7,31 qm

Flur ca. 3,60 qm

Speisekammer ca. 0,76 qm

Gesamt ca. 69,36 qm

Obergeschoss:

Kinderzimmer ca. 15,71 qm

Büro ca. 10,81 qm

Kinderzimmer ca. 19,23 qm

Bad ca. 7,29 qm

Abstellraum ca. 7,29 qm

Flur ca. 5,15 qm

Gesamt ca. 65,48 qm

??????? ?????????: 25037051 - 37284 Waldkappel

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

Waldkappel liegt in ruhiger und naturnaher Umgebung in Nordhessen und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Naturliebhaber. Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die Autobahn A44 sind größere Städte wie Kassel, Göttingen, Bad Hersfeld und Eisenach schnell erreichbar, was Waldkappel sowohl für Berufspendler als auch für Familien attraktiv macht. Die naturnahe Lage mit viel Grünflächen, Wäldern und Freizeitmöglichkeiten sorgt für Ruhe und Erholung, während das Ortszentrum kurze Wege zu Restaurants, Cafés und lokalen Geschäften bietet.

Waldkappel verbindet somit die Vorteile ländlicher Idylle mit guter Anbindung an die Region und ist ideal für alle, die Komfort, Natur und eine familienfreundliche Umgebung suchen.

??????? ????????: 25037051 - 37284 Waldkappel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 350.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ?????????: 25037051 - 37284 Waldkappel

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

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

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

E-Mail: eschwege@von-poll.com

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

www.von-poll.com