

**Felsberg**

# Ampia casa unifamiliare indipendente con area benessere e garage doppio

**Codice oggetto: 25099013**



**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.322 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25099013	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 213 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 42 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1986		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2035	Consumo energetico	109.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



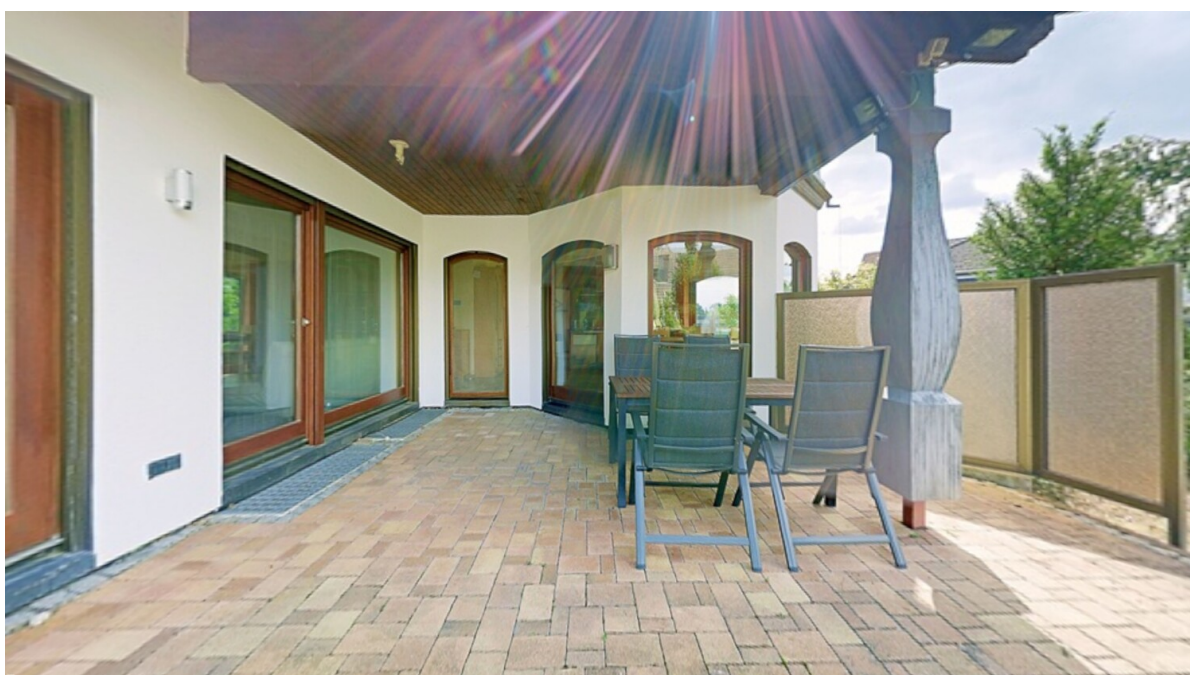
Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



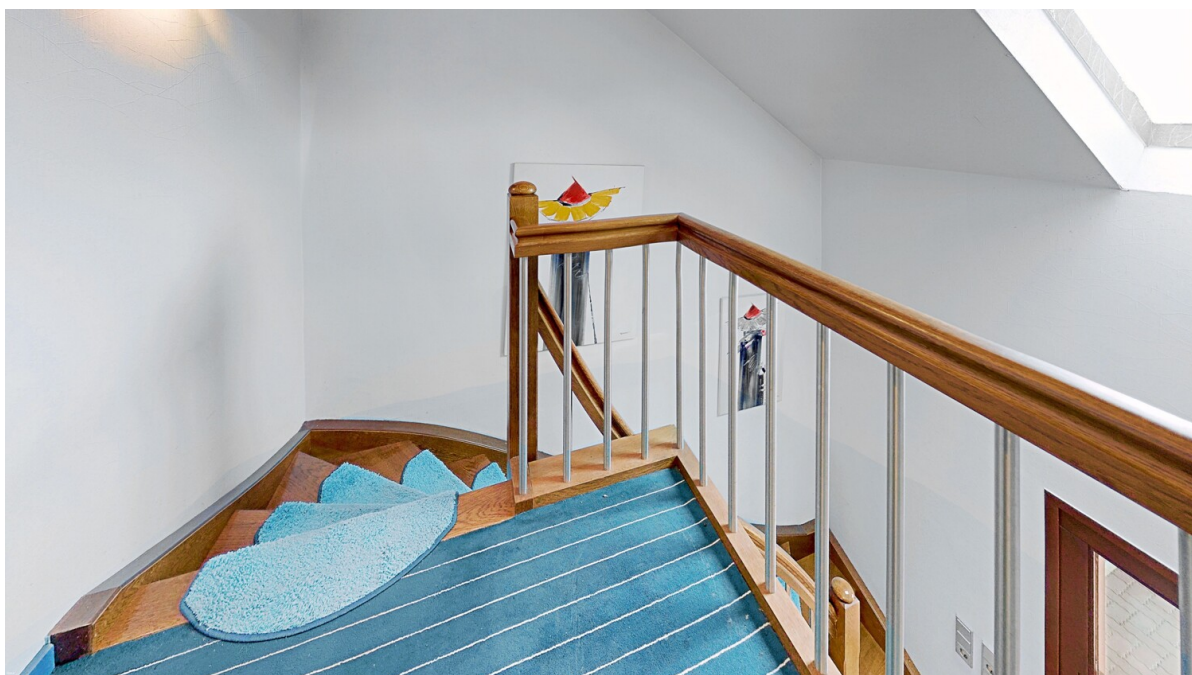
Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



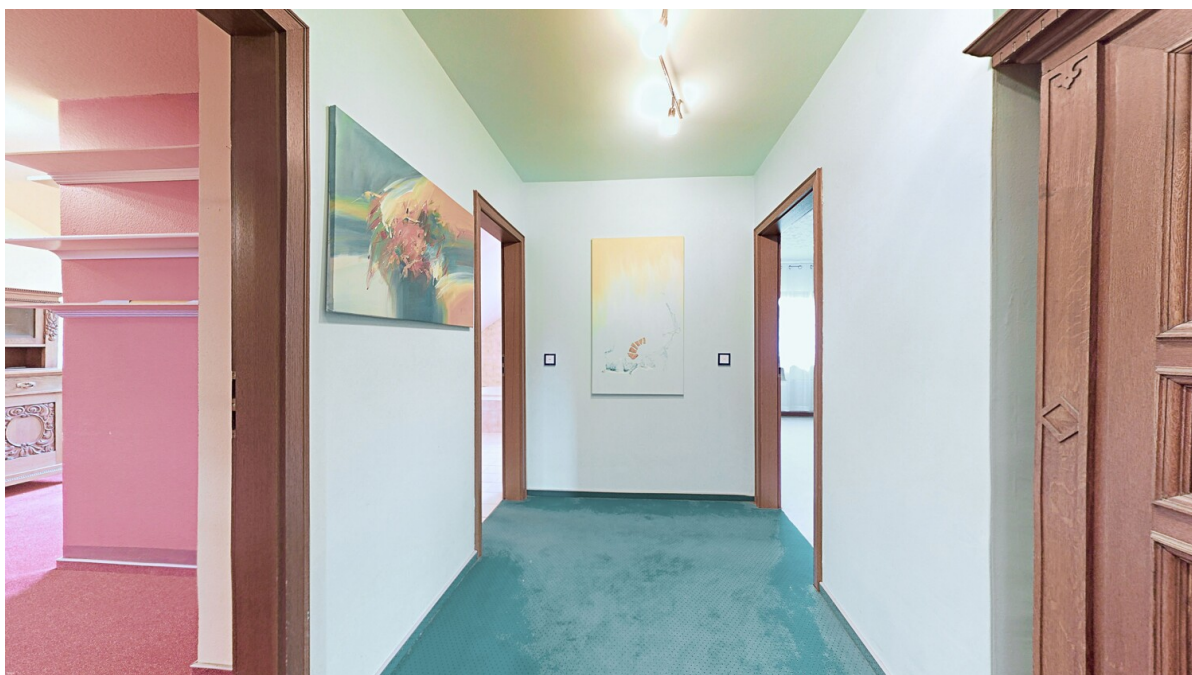
Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

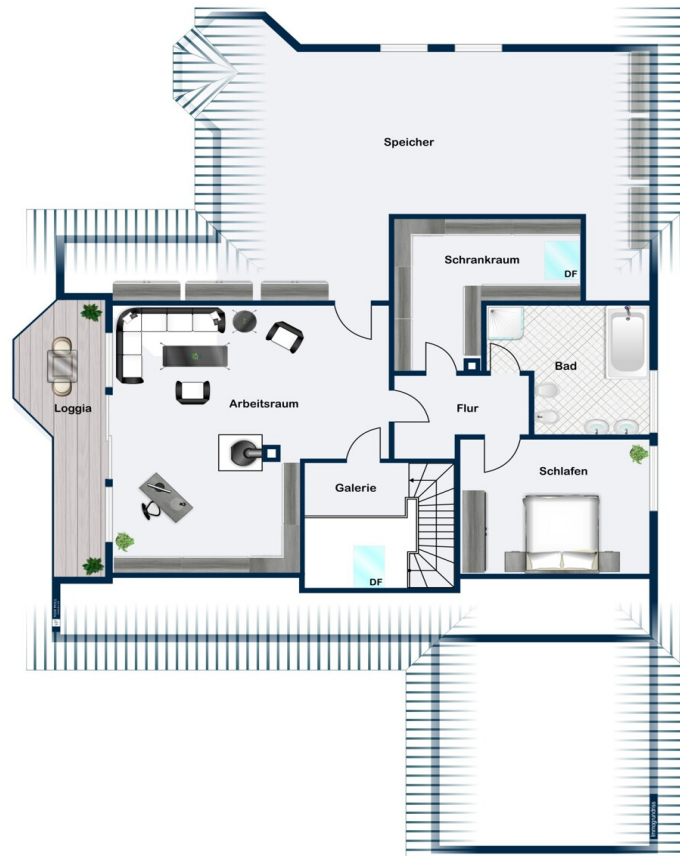
## La proprietà

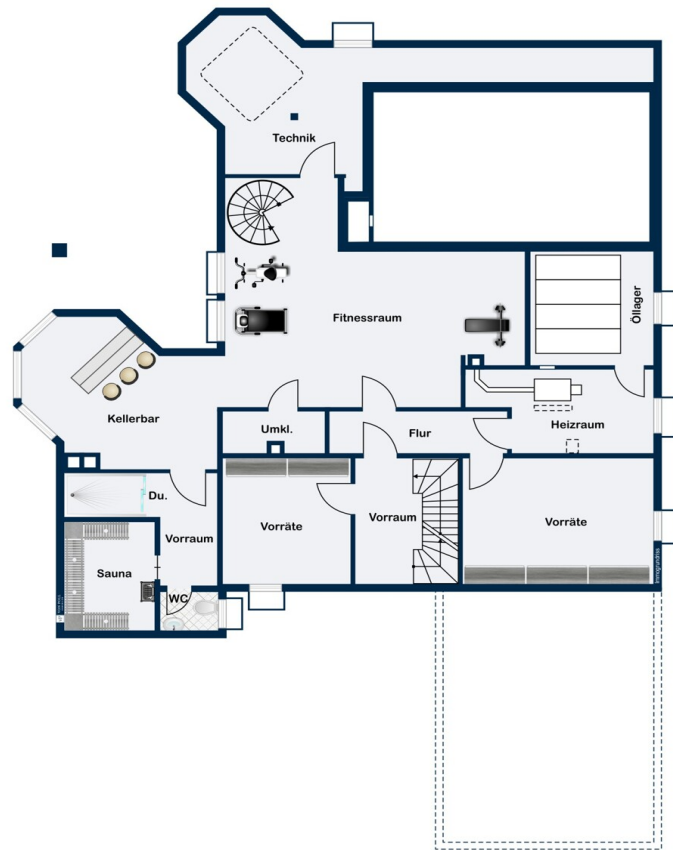


Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente, costruita nel 1986, coniuga un'elevata qualità abitativa con un ambiente curato e offre numerose possibilità di personalizzazione in circa 6,5 locali. L'immobile è stato ristrutturato nel 2014 e soddisfa i moderni standard di comfort e funzionalità. Entrando, si viene accolti da un accogliente e imponente ingresso che conduce al piano terra open space. La luminosa zona giorno e pranzo colpisce per la piacevole sensazione di spazio e le ampie finestre a tutta altezza. Da qui si accede direttamente alla terrazza e all'adiacente giardino curato con cura. Un patio con barbecue invita a rilassarsi all'aperto. La cucina attrezzata offre elettrodomestici di alta qualità e ampi spazi di stoccaggio, ideali per gli amanti della cucina. Una lavanderia separata completa il pratico piano terra e garantisce un'organizzazione efficiente nella vita quotidiana. Sono disponibili in totale tre comode camere da letto, distribuite tra il piano terra e il piano superiore. Un punto di forza particolare è l'ampio studio con stufa a legna e loggia all'ultimo piano, che offre una splendida vista panoramica e un rifugio tranquillo. I due bagni ben arredati parlano da soli: entrambi dispongono di vasca e doccia, garantendo una disposizione confortevole anche per le famiglie più numerose. Un WC separato per gli ospiti completa l'offerta. Il seminterrato vanta una versatile sala hobby, perfetta per attività ricreative, un home cinema o una postazione di lavoro. Un altro punto forte è l'esclusiva area benessere con piscina, vasca idromassaggio e sauna adiacente, dove relax e benessere sono di primaria importanza. Un ampio garage doppio con porta elettrica offre un parcheggio sicuro per i vostri veicoli e ulteriore spazio per biciclette o attrezzature da giardino. Questa casa colpisce per la riuscita combinazione di una planimetria ben progettata, finiture di alta qualità e comfort moderni come piscina, area benessere e garage doppio. Cercate una casa spaziosa con diverse opzioni per la famiglia, il tempo libero e il relax? Allora questa proprietà offre la soluzione ideale. Saremo lieti di invitarvi a una visita per consentirvi di valutare di persona questa offerta unica.

**Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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