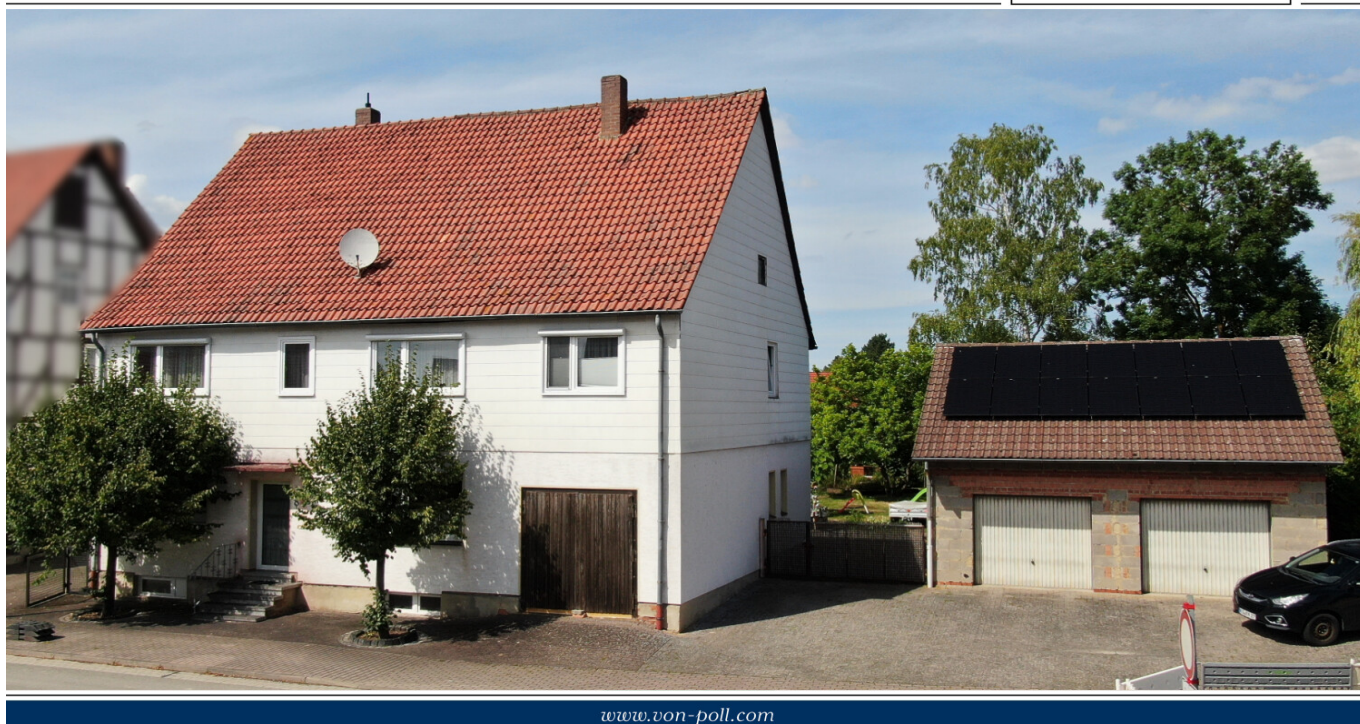


Breuna

Sogno di famiglia in stile a graticcio: casa da ristrutturare con ampio terreno

Codice oggetto: 25099014



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250,4 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.237 m²

Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

- 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: 25099014 - 34479 Breuna

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25099014
Superficie netta	ca. 250,4 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	19.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	272.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

La proprietà



Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

La proprietà



Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

La proprietà



Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

La proprietà



Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

La proprietà



Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

La proprietà



Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

La proprietà



Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

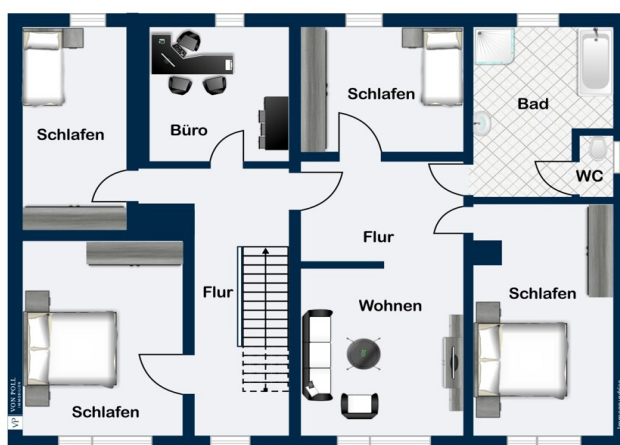
La proprietà



Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

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: 25099014 - 34479 Breuna

Una prima impressione

In vendita un'affascinante casa a graticcio risalente al 1900, che offre un'esperienza abitativa spaziosa e adatta alle famiglie su un terreno di circa 1.237 m². Con una superficie abitabile di circa 250,4 m² e un totale di 10 locali, questa proprietà presenta un concetto abitativo estremamente versatile, offrendo opzioni interessanti sia per famiglie numerose che per proprietari esigenti. Questa casa indipendente, che necessita di ristrutturazione, combina il carattere storico con importanti ammodernamenti già completati: nel 2020 è stato installato un nuovo impianto di riscaldamento a gas, sono stati installati moderni impianti elettrici, idrici e di riscaldamento al piano terra e sono state sostituite tutte le finestre. Il piano terra, che si estende fino al garage, è dotato di un cavo di rete a due fili. Inoltre, il moderno impianto fotovoltaico con una potenza di picco di 5,8 kW e il sistema di accumulo a batteria da 5 kW offrono l'opportunità di ridurre in modo sostenibile i costi energetici, beneficiando al contempo di un'alimentazione elettrica ecosostenibile. Queste misure forniscono una solida base per ulteriori ristrutturazioni personalizzate in base al vostro stile abitativo. Non appena varcata la soglia, si percepisce il fascino particolare che caratterizza le case a graticcio. Il piano terra offre una disposizione luminosa e spaziosa. L'accogliente cucina abitabile con moderna cucina componibile (opzionale) invita a cucinare e socializzare, mentre l'adiacente sala da pranzo separata è perfetta per pranzi in famiglia e serate conviviali. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e una piacevole vista sull'ampio giardino. Un punto forte è la sala giochi al piano terra: qui i bambini possono sfogarsi mentre voi intrattenete i vostri ospiti nella zona giorno adiacente. Inoltre, una tradizionale stufa a legna nel soggiorno crea un'atmosfera particolarmente accogliente nelle giornate più fresche. In totale, ci sono quattro comode camere da letto e tre bagni, garantendo ampia privacy e privacy a tutti i residenti. Le travi in legno al piano superiore conferiscono agli ambienti un piacevole carattere rustico e offrono ampio potenziale per idee di design creative. Il recinto per gatti esistente e l'ampio terreno rendono questa casa ideale per gli amanti dei gatti. Il giardino offre una varietà di possibilità per gli amanti della natura e degli animali. L'ampia terrazza è il luogo perfetto per trascorrere del tempo insieme nelle giornate di sole, fare un barbecue o semplicemente godersi la vista sul verde circostante. Due garage e due posti auto aggiuntivi offrono ampio parcheggio per i vostri veicoli, oltre a spazio per biciclette, attrezzature da giardino e altro ancora. La casa è stata costantemente mantenuta nel corso degli anni e ulteriori ristrutturazioni possono essere eseguite in base alle vostre preferenze. La solida costruzione e gli ammodernamenti nei punti chiave forniscono un'eccellente base per questo. Lasciatevi ispirare dalle possibilità di questa casa con struttura a graticcio e progettate il vostro spazio abitativo esattamente come lo immaginate. Fissate subito un appuntamento per una visita e scoprite il

potenziale di questa dimora storica per la vostra famiglia!

Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25099014 - 34479 Breuna

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com