Kassel / Wolfsanger

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Fernblick, Garten, Garage – stadtnah

CODICE OGGETTO: 25099015

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 128 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 379 m²

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

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

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25099015
Superficie netta	ca. 128 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2004
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 203 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	173.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

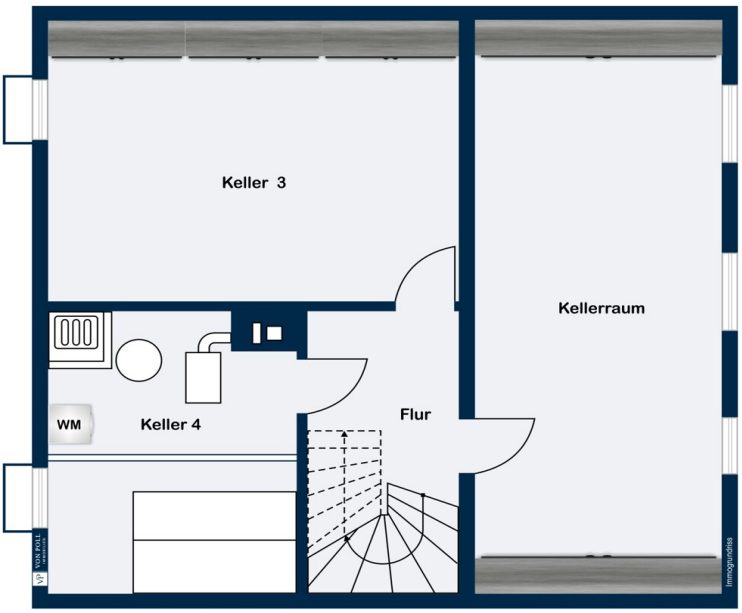
La proprietà

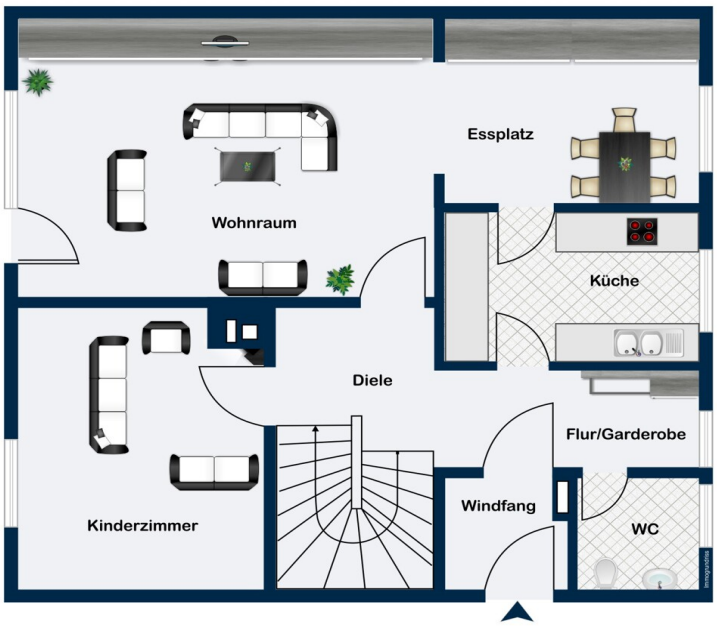
CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

Planimetrie


Keller 3
Kellerraum
WM
Keller 4
Flur



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: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1981, die mit ca. 128 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Familien oder Paare bietet, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 379 m² großen Grundstück und präsentiert sich aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand. Die Doppelhaushälfte wurde zuletzt im Jahr 2004 modernisiert und eignet sich ideal für Käufer, die das Potenzial eines Hauses selbst gestalten möchten.

Die insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Büro, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das geräumige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und überzeugt durch seinen direkten Zugang zur Terrasse, die sich bestens für entspannte Stunden im Freien oder das gesellige Beisammensein mit Freunden und Familie eignet. Der Essbereich liegt praktisch angrenzend an die Küche und eröffnet kurze Wege im Alltag. Zwei Badezimmer – eines davon mit Dusche, eines mit Wanne – sowie ein separates Gäste WC sorgen für den nötigen Komfort besonders in Haushalten mit mehreren Personen.

Die Ausstattung umfasst sowohl Parkett- als auch Fliesenböden, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. In Teilen des Hauses ist zudem PVC verlegt. Der Keller bietet viel Stauraum und Platz für Hobbys oder eine Waschküche. Ein besonderes Highlight ist der Garten, der Kindern viel Bewegungsfreiheit zum Spielen bietet und gleichzeitig ideale Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung ermöglicht. Die Terrasse lädt zum Verweilen ein, während der Balkon einen reizvollen Fernblick auf die Umgebung liefert.

Zur Doppelhaushälfte gehört eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, sodass auch Besuchern stets Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Das typische Satteldach sowie die klassische Fassadengestaltung fügen sich harmonisch in das gewachsene Wohnumfeld ein. Die Heizungsanlage ist als Zentralheizung ausgeführt und entspricht der Ausstattungsqualität „normal“. Der allgemeine Zustand des Hauses eröffnet Ihnen die Möglichkeit, individuelle Modernisierungswünsche umzusetzen und eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Doppelhaushälfte mit Garage, Keller, Garten, Gäste WC, stadtnaher Lage und schöner Aussicht sind, bietet dieses Angebot vielfältige Perspektiven. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen und dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Wolfsanger/Hasenhecke liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Kassel und zählt zu den ruhigeren und naturnahen Wohnlagen der Stadt. Eingebettet zwischen Fulda, Waldgebieten und landwirtschaftlich geprägten Flächen bietet Wolfsanger eine hohe Lebensqualität, insbesondere für Familien und Menschen, die die Nähe zur Natur schätzen. Charakteristisch sind die kleinteilige Bebauung, viele Einfamilienhäuser sowie der dörflich geprägte Ortskern.

Ein markantes Merkmal ist die Nähe zur Fulda und dem Naturschutzgebiet „Fuldaaue“, das zu Spaziergängen, Radtouren oder zur Naherholung einlädt. Trotz seiner ruhigen Lage ist Wolfsanger keineswegs abgeschieden – die Verkehrsanbindung ist gut.

Wolfsanger ist über den öffentlichen Nahverkehr gut an die Innenstadt Kassels angebunden. Die Straßenbahnlinie 8 verbindet den Stadtteil direkt mit der Kasseler Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Die Fahrtzeit beträgt je nach Einstiegspunkt rund 15 bis 20 Minuten. Ergänzend verkehren Buslinien, insbesondere in Richtung der benachbarten Stadtteile wie Bettenhausen, Sandershausen oder Forstfeld.

Für Autofahrer ist Wolfsanger durch die nahegelegene B83 sowie über die Anschlussstellen zur A7 und A49 gut erreichbar. Dadurch ist eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben, was vor allem Berufspendler schätzen.

Auch für Radfahrer bietet Wolfsanger gute Bedingungen. Der Fulda-Radweg R1, einer der beliebtesten Fernradwege Hessens, führt direkt durch den Stadtteil und ermöglicht eine entspannte und sichere Verbindung in Richtung Innenstadt oder in das Umland.

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 173.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

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