

Trendelburg

# Affascinante casa indipendente immersa nella natura

Codice oggetto: 25099018



PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 828 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

- 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: 25099018 - 34388 Trendelburg

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25099018                             |
| Superficie netta    | ca. 140 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1965                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 175.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda                   | ca. 83 m²                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.10.2034  | Consumo energetico                                    | 287.40 kWh/m²a                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                             |

Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## La proprietà



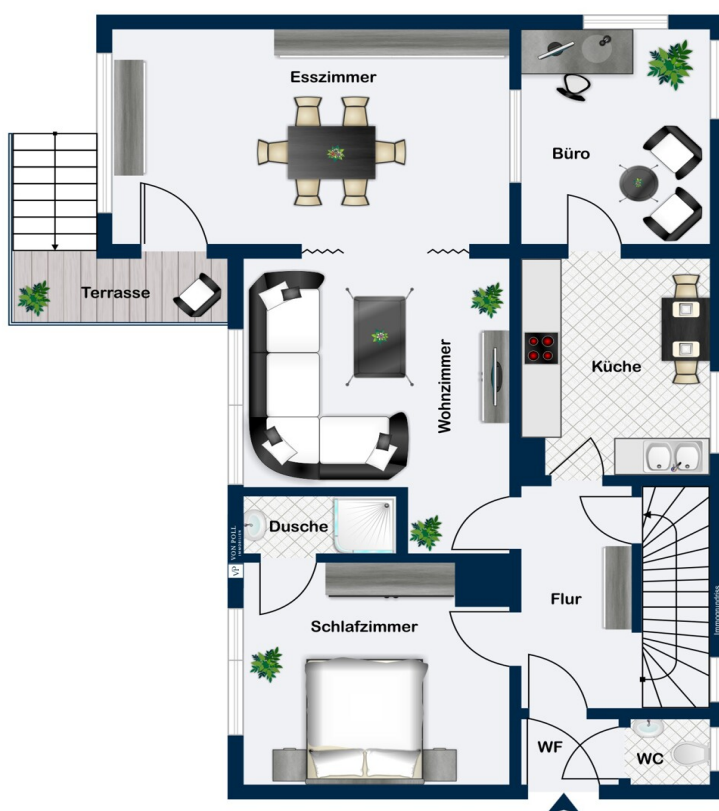
Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## La proprietà

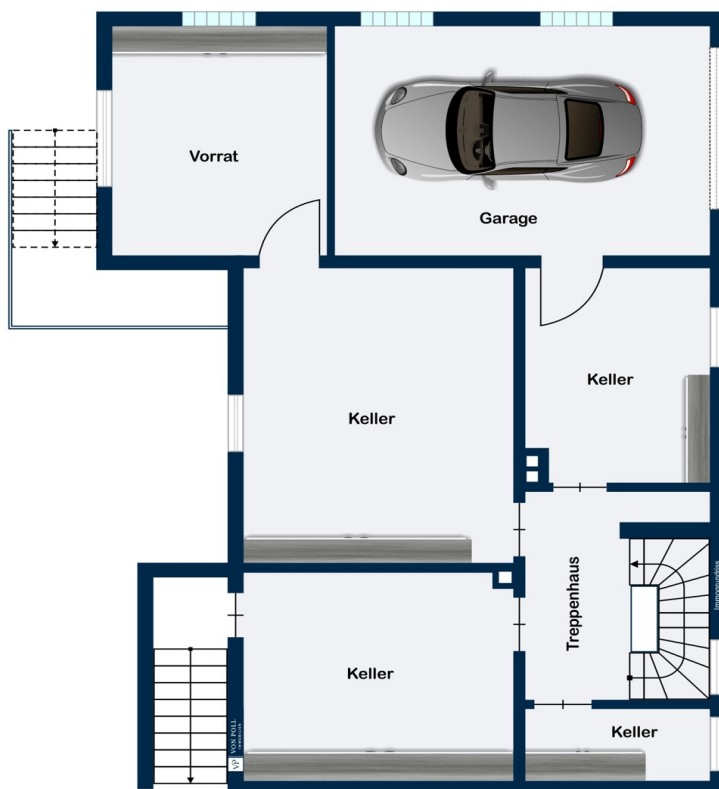


Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## 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: 25099018 - 34388 Trendelburg

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita originariamente nel 1965, è stata ampliata nel 1980 e ora offre un'ampia superficie abitabile di circa 140 m<sup>2</sup> con ampio spazio per la propria espressione personale. L'architettura senza tempo combina una solida funzionalità con una disposizione confortevole, attraendo in particolare gli acquirenti che apprezzano una casa a lungo termine. Grazie a una recente modernizzazione nel 2019, la casa si trova in ottime condizioni. La proprietà dispone anche di due garage, garantendo la massima mobilità. Il piano terra vi accoglie con un piacevole ingresso, da cui si accede a tutte le aree principali della casa. L'ampio soggiorno invita a rilassarsi e distendersi. Le ampie finestre garantiscono un'abbondante luce naturale. Il pavimento in laminato in vero legno crea un'atmosfera calda e accogliente. La zona pranzo adiacente offre le condizioni ideali per intrattenere gli ospiti. La cucina offre ampio spazio per opzioni di design personalizzate ed è disposta in modo funzionale. Una stanza al piano terra è ideale come camera da letto e comprende un piccolo bagno privato con doccia. Al piano superiore si trovano tre camere da letto che possono essere utilizzate in diversi modi: come camera padronale, cameretta dei bambini o ufficio. Il secondo bagno di questo piano è dotato di vasca da bagno e offre ulteriore comfort per le famiglie. Grazie alla disposizione ben progettata, lo spazio abitativo è sfruttato in modo ottimale. Il seminterrato comprende una lavanderia con accesso diretto al giardino. Sempre al seminterrato si trova una camera per gli ospiti, dotata di luce naturale e riscaldamento, che può essere utilizzata come sala hobby, nonché un ripostiglio. La proprietà di circa 828 m<sup>2</sup> offre ampi spazi esterni. C'è spazio a sufficienza per gli amanti del giardinaggio, per i bambini che giocano o semplicemente per rilassarsi all'aperto. Le possibilità sono molteplici e offrono spazio per preferenze ed esigenze individuali. Ulteriori caratteristiche includono riscaldamento elettrico e tapparelle per garantire un clima interno confortevole. Gli infissi e gli accessori sono semplici ma ben tenuti, lasciando spazio a modernizzazioni e personalizzazioni. Alcuni pavimenti sono rifiniti con laminato in vero legno, che non solo è facile da pulire ma anche resistente. La rete stradale e fognaria sono state completamente ristrutturate nel 2023. Le spese di allacciamento per il progetto sono già state pagate. La proprietà è dotata di fibra ottica, ideale per una vita moderna. Le immediate vicinanze sono caratterizzate da edifici residenziali ben conservati e da un quartiere tranquillo. Negozi, scuole e altri servizi per le necessità quotidiane sono facilmente accessibili. Sono disponibili anche collegamenti con i mezzi pubblici. La casa indipendente è stata costantemente sottoposta a manutenzione ed è in ottime condizioni. È particolarmente adatta a famiglie o coppie che apprezzano spazi abitativi ampi e un ampio terreno. Non esitate a fissare un appuntamento per visionarla di persona.

Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25099018 - 34388 Trendelburg

## 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)