

Wolfhagen

# Mehr Raum. Mehr Möglichkeiten. Mehrgenerationenhaus mit Einliegerwohnung und 3 Garagen

*Codice oggetto: 26099014*



**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 400 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 730 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen**

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

**Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26099014</b>
Superficie netta	<b>ca. 400 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>14</b>
Camere da letto	<b>8</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1981</b>
Garage/Posto auto	<b>4 x superficie libera, 3 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>398.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2026</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>3032021.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.03.2031</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1981</b>

Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



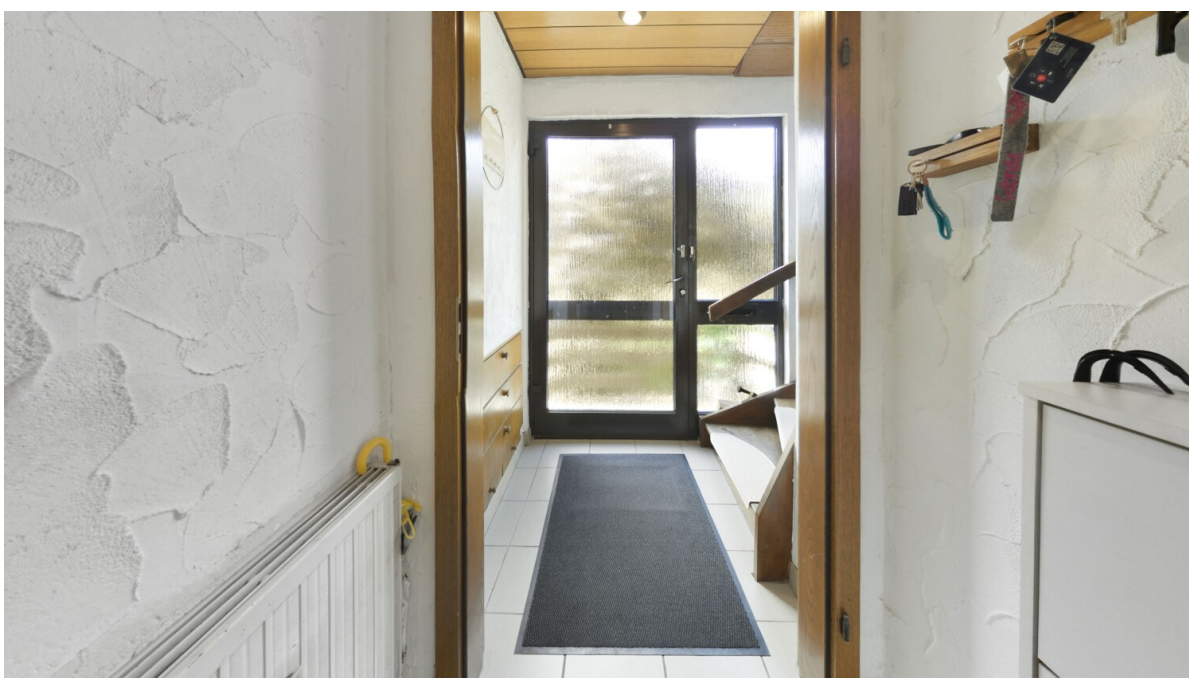
Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



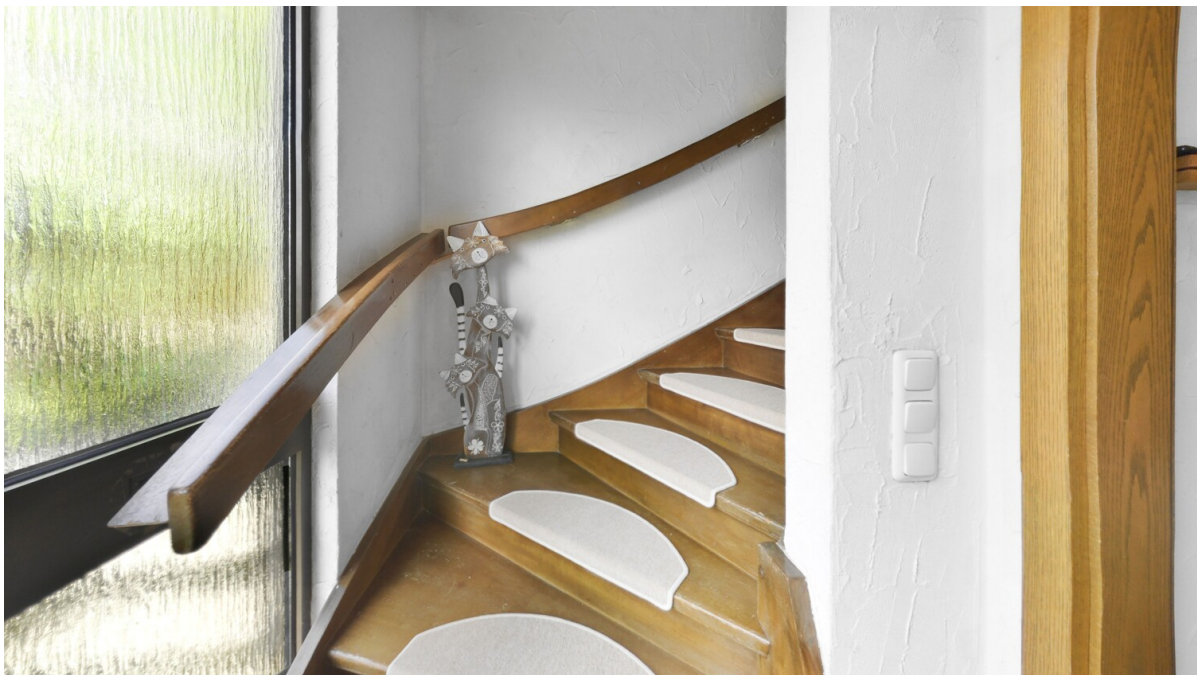
Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



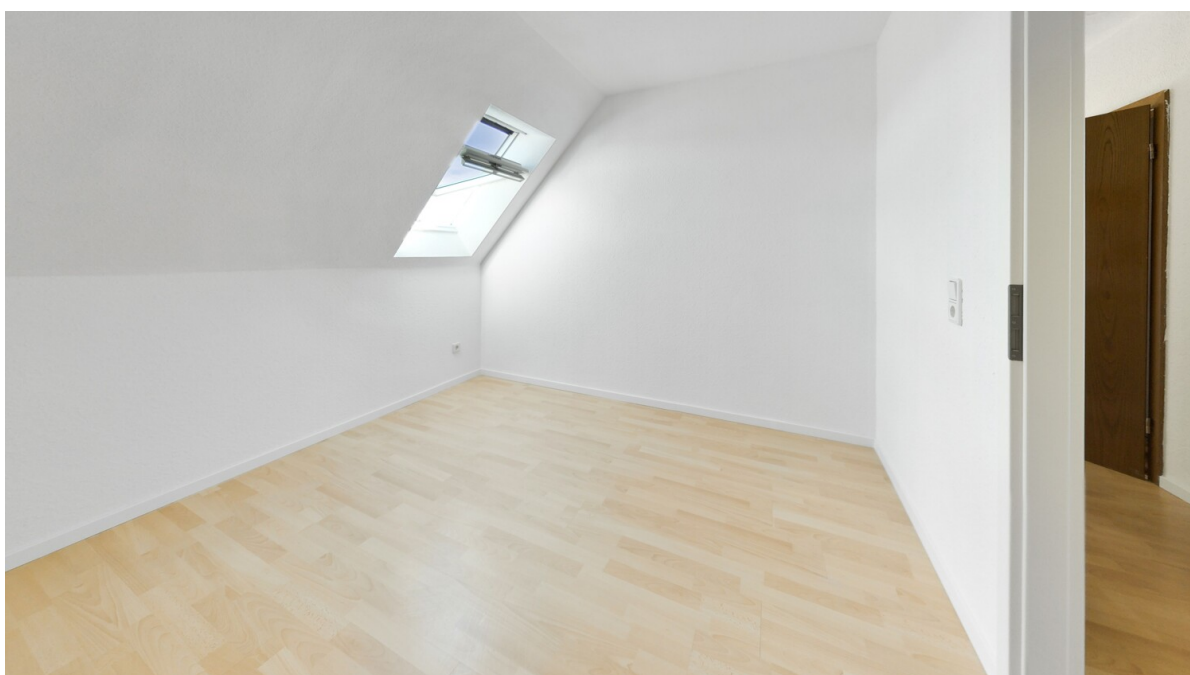
Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



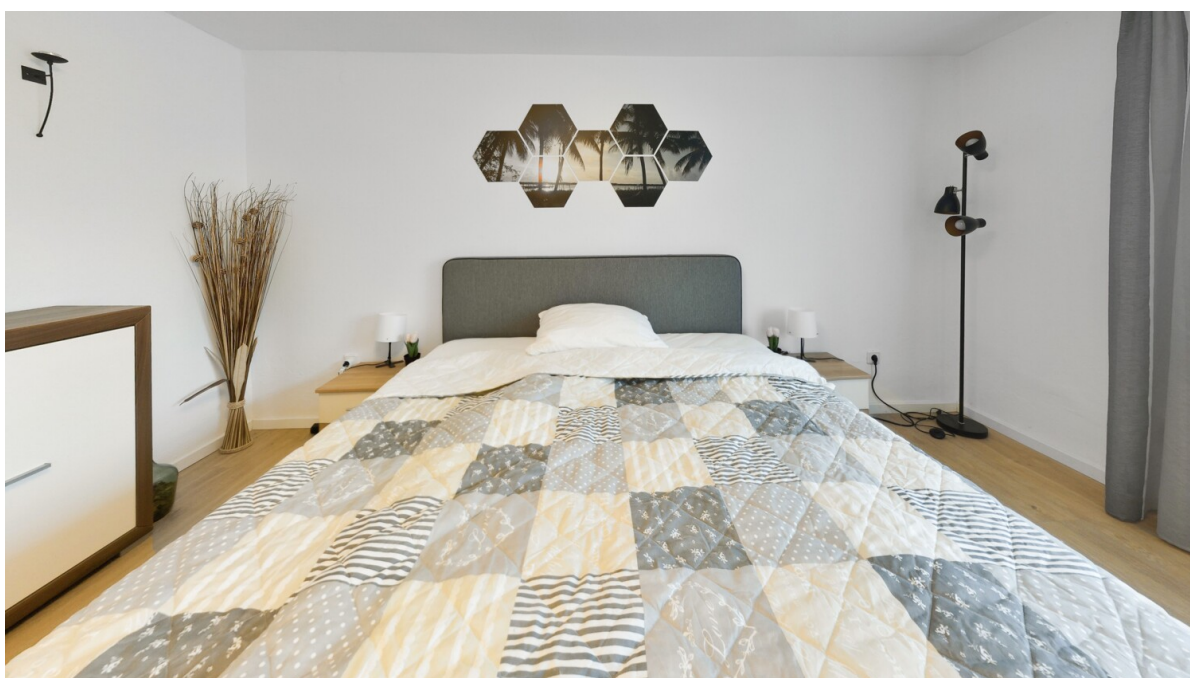
Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



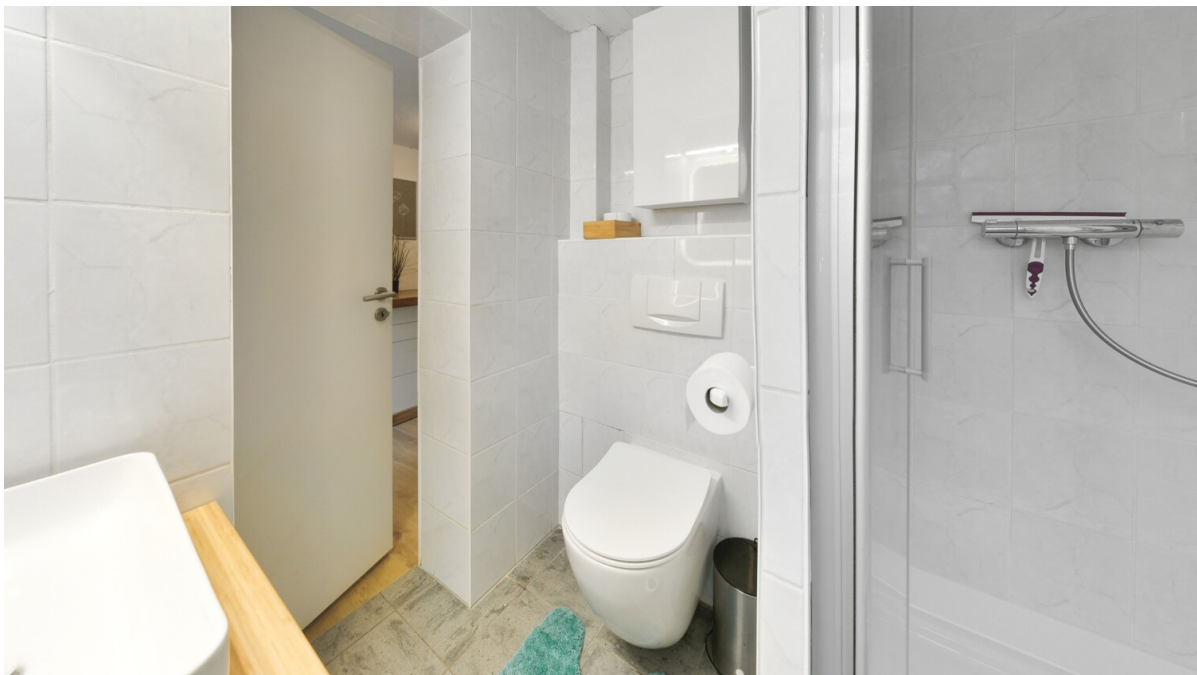
Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



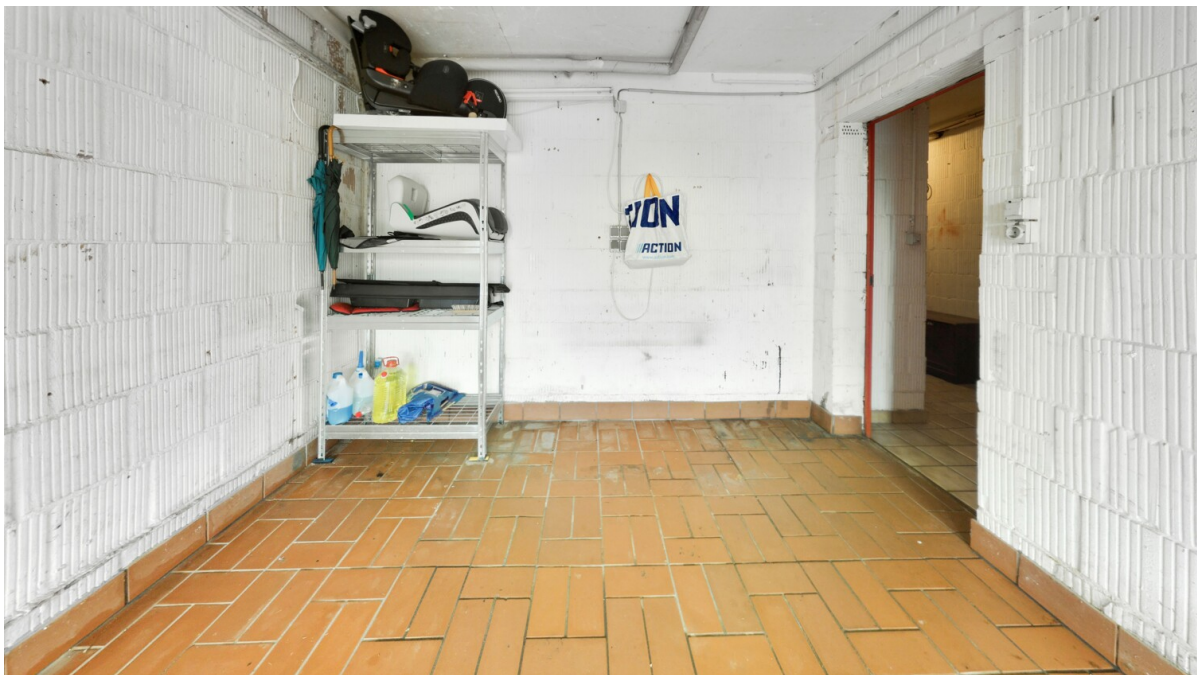
Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà



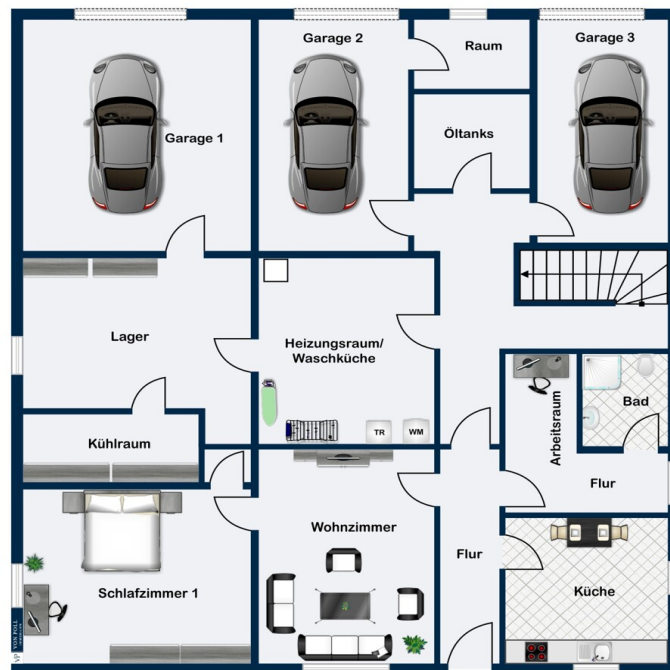
Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## La proprietà

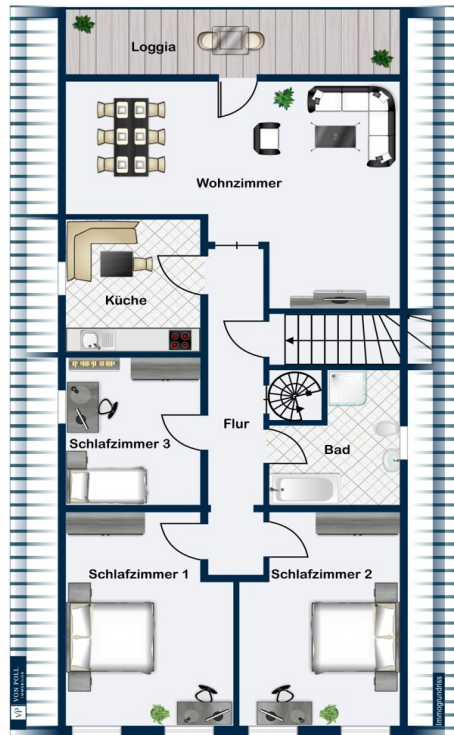


Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen

## 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: 26099014 - 34466 Wolfhagen**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnlich großzügige Mehrgenerationenhaus bietet ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 730 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die gemeinschaftliches und zugleich individuelles Wohnen schätzen.

Auch für Kapitalanleger ist das Haus äußerst interessant. Dank der vorhandenen Grundrisstruktur besteht die Möglichkeit, bis zu drei separate Wohneinheiten zu nutzen oder zu realisieren. Dadurch eröffnen sich attraktive Vermietungsmöglichkeiten sowie flexible Nutzungskonzepte – von der vollständigen Vermietung bis zur Kombination aus Eigennutzung und Mieteinnahmen.

Das im Jahr 1981 errichtete, 1990 erweiterte und kontinuierlich modernisierte Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Insgesamt stehen 14 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer und 3 moderne Badezimmer, auf drei separat nutzbaren Wohneinheiten zur Verfügung.

Die sanierte Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Eingang und bietet ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Duschbad, Einbauküche, Kamin sowie eine praktische Abstellkammer. Sie eignet sich ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung. Sämtliche Einrichtungsgegenstände – mit Ausnahme des Sofas – können übernommen werden.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Grundriss mit drei Schlafzimmern, einem modernen Duschbad mit Sauna, Gäste-WC, einer offenen Wohnküche, einem geräumigen Wohnzimmer sowie einem lichtdurchfluteten Wintergarten mit Fussbodenheizung. Die Küche überzeugt mit großzügigem Essbereich, modernen Elektrogeräten und fließendem Übergang zum Wohnbereich. Das Wohnzimmer ist mit großformatigen Fliesen ausgestattet und wird durch einen offenen wasserführenden Kamin ergänzt, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und führen auf die überdachte Terrasse mit Steinboden und großzügigem Sitzbereich. Der pflegeleicht angelegte Garten bietet ausreichend Platz für Erholung und Freizeit.

Im Dachgeschoss befinden sich vier weitere flexibel nutzbare Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Das Elternschlafzimmer oder alternativ als Wohnzimmer nutzbar verfügt über einen hellen Parkettboden und direkten Zugang zum Balkon mit schönem Blick ins Grüne. Der ausgebauter Dachboden ergänzt das Raumangebot um ein weiteres Zimmer sowie zusätzliche Abstellfläche.

Zur Ausstattung gehören drei Garagen mit elektrischen Toren und vier Stellplätze, die

ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Kühlkammer, ein Lager sowie einen Schuppen.

Die Immobilie wurde regelmäßig modernisiert. 2024 wurden neue doppelwandige Kunststoff-Öltanks installiert (TÜV-Abnahme Februar 2025). Die Ölzentralheizung erhielt 2026 eine neue Zündquelle und Filter. Bereits 2022/2023 wurde eine neue Abwasserpumpe eingebaut. Zusätzlich gab es eine Reinigung der Abwasserleitungen im ganzen Haus. Darüber hinaus erfolgten 2024 die Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss sowie der Einbau neuer Kellertüren. Teilweise wurden bereits 2008 die Fenster erneuert. Zudem wurden Solarpanels installiert die das Warmwasser erzeugen.

Das gepflegte Haus mit Satteldach überzeugt durch seine wertbeständige Bausubstanz, die durchdachte Raumaufteilung und die kontinuierlichen Modernisierungen. Es bietet ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, große Familien oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.

**Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen**

## **Dettagli dei servizi**

### **Mehrgenerationenhaus**

- Satteldach
- 3 Garagen mit elektrischen Toren
- 4 Stellplätze
- Garten
- Terrasse
- Balkon
- Heizungsraum Ölheizung
- Lager
- Kühlraum
- Tankraum
- Schuppen
- Fliesen
- Laminat
- Parkett
- Granit
- Sauna
- Waschkeller
- Solarpanels auf dem Dach für Warmwasser

### **Einliegerwohnung mit eigenem Zugang:**

- 1 Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Duschbad
- 1 Büro
- 1 Einbau Küche
- Kamin Einliegerwohnung
- 1 Abstellkammer
- alle Einrichtungsgegenstände können übernommen werden bis auf das Sofa

### **Obergeschosswohnung:**

- 3 Schlafzimmer
- 1 Duschbad mit Sauna
- 1 Gäste WC
- 1 Abstellkammer
- offene Wohnküche
- Wohnzimmer
- Terrasse
- Wintergarten

- offener wasserführender Kamin
- Fussbodenheizung 1 OG.Elternschlafzimmer u.Wintergarten

**Dachgeschosswohnung:**

- 4 Zimmer
- 1 Büro
- 1 Tageslicht Dusch und Wannenbad
- 1 Balkon

**Dachboden:**

- 1 Zimmer plus Abstellfläche

**Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen**

## **Tutto sulla posizione**

Wolfhagen besticht als charmante Kleinstadt mit rund 13.000 Einwohnern durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine besonders familienfreundliche Atmosphäre. Die Stadt vereint eine stabile Infrastruktur mit einem ruhigen, naturnahen Lebensstil, der Raum für individuelle Entfaltung und gemeinschaftliches Miteinander bietet.

Dank der guten Anbindung an Kassel, das in etwa 20 bis 40 Minuten erreichbar ist, profitieren Familien von erweiterten Bildungs- und Gesundheitsangeboten, während sie zugleich die Geborgenheit einer überschaubaren und sicheren Wohnumgebung genießen.

Die Nahverkehrsanbindung ist gut ausgebaut und ermöglicht eine komfortable Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug. Die Bushaltestellen Dorfgemeinschaftshaus und Isthia befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten regelmäßige Verbindungen in die Wolfhagener Innenstadt sowie in die umliegenden Ortsteile. Vom Bahnhof Wolfhagen bestehen zudem Regionalbahnverbindungen in Richtung Kassel und Korbach, wodurch Pendler und Berufstätige von einer guten Erreichbarkeit der Region profitieren.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. So laden nahegelegene Spielplätze, wie der nur vier Minuten entfernte Spielplatz, zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Gemeinschaftliche Begegnungen finden im Dorfgemeinschaftshaus Isthia statt, das in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist und ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm bietet. Für sportliche Aktivitäten steht der Sportplatz Isthia in etwa 14 Minuten Entfernung zur Verfügung, der Raum für Bewegung und Teamgeist schafft. Darüber hinaus sorgen weitläufige Parks und Grünflächen in fußläufiger Entfernung für erholsame Auszeiten inmitten der Natur.

Das Bildungsangebot in der Region ist hervorragend auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt. Die Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“ liegt nur fünf Minuten zu Fuß entfernt und bietet eine liebevolle Betreuung in sicherer Umgebung. Weiterführende Schulen, wie die Grundschule Balhorn und die Mittelpunktschule Erpetal, sind in etwa 45 bis 46 Minuten zu Fuß erreichbar und lassen sich durch die nahegelegenen Bushaltestellen bequem erreichen. Auch die medizinische Versorgung ist durch eines Hausarztes und Kinderarztes in kurzer Entfernung gewährleistet, ergänzt wird das Angebot durch die Kreisklinik Wolfhagen.

Für den täglichen Bedarf bietet Wolfhagen eine ausgezeichnete Nahversorgung. Im Stadtgebiet befinden sich zahlreiche Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Metzgereien,

**Apotheken und Drogeriemärkte, die innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch den historischen Stadtkern mit vielfältigen Einzelhandelsgeschäften, Cafés und gastronomischen Betrieben, die zum Einkaufen und Verweilen einladen. Regelmäßig stattfindende Wochenmärkte mit regionalen Produkten runden das vielseitige Versorgungsangebot ab.**

**Für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen naturnahem Wohnen, einer sicheren und unterstützenden Gemeinschaft sowie einer hervorragenden Infrastruktur legen, präsentiert sich Wolfhagen als ein idealer Lebensort. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine Umgebung, die Geborgenheit, Bildung, eine ausgezeichnete Nahversorgung und eine hohe Lebensqualität vereint.**

**Codice oggetto: 26099014 - 34466 Wolfhagen**

## **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)**