

## +++ Wunderschönes, freistehendes Einfamilienhaus der Extraklasse mit Garage, Wintergarten und ganz vielen Vorzügen in bester Wohnlage +++



Dornländerweg 26, 34132 Kassel

### Details

externe Objnr	WI 23739	Anzahl Wohneinheiten	1
Objektart	Haus	Anzahl Badezimmer	4
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Balkone	1
Nutzungsart	Wohnen	Balkon/Terrasse Fläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	490.000,00 €	Grundstücksgröße	ca. 566 m <sup>2</sup>
Käuferprovision	5,95 % inkl. MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis	Baujahr	1993
		Energieausweis	Verbrauchsausweis
		Endenergieverbrauch	142,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Energieausweis gültig bis	30.06.1928	Energieart	Gas
Energieeffizienzklasse	E	Heizungsart	Gaszentralheizung
Zustand	Gepflegt	Boden	Fliesen, Teppichboden
Baujahr lt.	1993	Etagenanzahl	3
Energieausweis		Terrasse	Ja
wesentlicher	Gas	Balkon	Ja
Energieträger		Küche	Einbauküche
Stellplätze	1 Garage	Kabel Sat TV	Ja

## Beschreibung

Hiermit bieten wir Ihnen dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage am Brasselsberg zum Kauf an.

Das architektonisch sehr ansprechende Haus wurde um 1993 auf einem herrlich gelegen Grundstück in einer Sackgasse hochwertig errichtet.

Viele Annehmlichkeiten und Vorzüge zeichnen dieses Anwesen aus:

So gibt es u.a. einen wundervollen Erker mit großen Fenstern, einen tollen Kachelofen im Wohnzimmer für Atmosphäre und wohltuende Wärme, einen schönen Wintergarten an die Küche angrenzend, Whirlpool im Hauptbadezimmer, insgesamt vier gepflegte Badezimmer, teilweise elektrische Rollläden, eine Garage...

Ein großer Hobbyraum mit Wohncharakter und ein Badezimmer im Kellergeschoss wurden in der Wohnfläche nicht berücksichtigt und könnten die zukünftige Herberge für ein Kind sein oder aber als Gästebereich dienen.

Das Haus ist insgesamt gepflegt und könnte nach einer kosmetischen Innenrenovierung zeitnah von Ihnen bezogen werden!

Gerne bieten wir Ihnen die Möglichkeit zur Besichtigung, damit Sie sich ein umfassendes Bild dieses wertvollen Hauses machen können.

## Lage

Spitzenwohnlage am unteren Teil des Brasselsbergs hier in einer ruhigen Sackgasse idyllisch gelegen.

## Ausstattung Beschreibung

- Massivbauweise mit 35,5 cm Hochlochziegel
- Holzisolierverglaste Fenster (doppelt)
- Gaszentralheizung Viessmann
- überall Rollläden im Wohnzimmer elektrisch
- Kachelofen im Wohnzimmer
- außergewöhnlicher Runderker Wohnzimmer
- ca. 6 m<sup>2</sup> großer Balkon 1.OG
- 4 Badezimmer
- großer Hobbyraum (knapp 20 m<sup>2</sup> als Wohnraum nutzbar)
- große Garage
- schöner Wintergarten
- geschützter Terrassenbereich

## Sonstige Angaben

Außenbesichtigungen möchten Sie bitte diskret und ohne Betreten des Grundstückes durchführen. Innenbesichtigungstermine werden gern nach vorheriger Absprache über unser Büro vereinbart.

Sämtliche Informationen, Daten, Zahlen, Werte und Größenangaben beruhen auf Informationen, die wir nach bestem Wissen bei den zuständigen Ämtern, Fachleuten und dem Eigentümer des zu vermittelnden Objektes eingeholt und erfragt haben. Wir übernehmen für diese Angaben keinerlei Haftung in Bezug auf Vollständigkeit und/oder Richtigkeit.

Die Käuferprovision in Höhe von 5,95 % auf den beurkundeten Gesamtpreis inklusive der gültigen Mehrwertsteuer für den Nachweis und die Vermittlung dieses Hauses ist verdient und zur Zahlung fällig unmittelbar nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages.





idyllische Wohnlage



großes Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kachelofen



Küche



Bad im Erdgeschoss



Schlafzimmer OG



Masterbad OG



große Badewanne



Duschbad OG



schönes Gartengrundstück



Seitenansicht





Nordansicht



Ostansicht