

## Einzigartiges Architektenhaus mit ganz vielen Extras in Bestzustand



Nelkenweg 23, 34286 Spangenberg

### Details

externe Objnr	WI Kassel 14497	Anzahl Badezimmer	2
Objektart	Haus	Anzahl Balkone	2
Objektyp	Villa	Balkon/Terrasse Fläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen	Wohnfläche	ca. 245 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Nutzfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	450.000,00 €	Grundstücksgröße	ca. 966 m <sup>2</sup>
Käuferprovision	5,95 % inkl. MwSt.	Baujahr	1996
Anzahl Wohneinheiten	1	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Anzahl Zimmer	6,5	Endenergieverbrauch	136,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Anzahl Schlafzimmer	3	Energieausweis gültig bis	05.04.2027

Energieeffizienzklasse	E	Energieart	Gas
Zustand	Neuwertig	Heizungsart	Gaszentralheizung
Baujahr lt.	1996	Boden	Granit, Parkett
Energieausweis		Etagenanzahl	2
wesentlicher	Gas	Terrasse	Ja
Energieträger		Balkon	Ja
Jahr der letzten	2011	Küche	Einbauküche
Modernisierung		Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Garagen		

## Beschreibung

Dieses außergewöhnliche, zeitlos schöne Anwesen wird Sie begeistern und mit seinen vielen wundervollen Details verzaubern. Versprochen!

Es besticht zum einen durch seine gelungene und bestens durchdachte Architektur und zum anderen durch die wundervollen Ideen und Details, die in diesem Traumhaus verwirklicht worden sind.

Ein besonderes Highlight unter vielen stellt das riesige Wohnzimmer dar, welches den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Domizils bilden wird. Hier dürfen Sie entspannt Ihren Feierabend im Winter vor dem schönen Kaminofen genießen. Ein in der Wohnzimmerdecke eingefasster Ausschnitt sorgt selbst in den dunklen Monaten für faszinierende Lichtspiele in einem der schönsten Räume des Hauses!

Das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten und Terrasse ist höhenversetzt und durchgängig mit zeitlos elegantem Anthrazit-Steinzeug belegt.

Das stilvolle und sehr moderne Anwesen präsentiert sich innen wie außen in einem top Zustand und bietet der auf Ästhetik, Individualität und Einzigartigkeit bedachten Familie eine einzigartige Atmosphäre.

Alle weiteren Annehmlichkeiten und Highlights dieses traumhaften Luxushauses möchten wir Ihnen gern in Ihrem individuellen Besichtigungstermin nahe bringen, zu welchem wir Sie herzlich einladen.

## Lage

Beliebte und landschaftlich sehr schöne Höhenlage von Spangenberg, einer Kleinstadt im Nordosten von Hessen mit rund 6000 Einwohnern und einer guten Infrastruktur. Spangenberg liegt etwa nur 35 km Luftlinie von Kassel und 11 km von Melsungen entfernt.

## Ausstattung Beschreibung

Diese wertvolle Villa verfügt über folgende Highlights:

- hochwertiger Feinsteinzeugböden und Stabparkett
- 3-fach verglaste Fenster mit Aluprofil aus 2011
- Gaszentralheizung
- 2 hochwertige Garagen mit elektr. Sektionaltoren
- 2 schöne Balkone
- großzügige Terrasse
- beheizter Wintergarten
- großer, moderner Kaminofen
- gärtnerisch anspruchsvoll angelegter Steingarten
- Galerie mit wundervollem Lichteinlass
- 2 gepflegte Hauptbäder
- 1 gepflegtes Gäste WC
- Photovoltaik-Anlage 2010 (10 kW)
- 6000 Liter Regenwasserzisterne
- top gepflegter, trockener Teilkeller

## 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.

**Zusätzlich gegen Aufpreis kann das neben dem Haus liegende Grundstück (Flur 22, Flurstück 135/83, Größe: 847 m<sup>2</sup>) erworben werden. Dieses eigene Flurstück ist mit einem Pool und einem Gartenhaus bebaut und mit einer massiven Einfriedung versehen.**

**Im Falle, dass der Erwerber des Hausgrundstückes das besagte Flurstück 135/83 nicht kaufen möchte, bekommt dieses eine eigene Blattnummer und verbleibt im Eigentum des jetzigen Verkäufers. Auch für dieses Grundstück erhalten wir die o.g. ortsübliche Provision.**



Galerie mit Lichteinlass



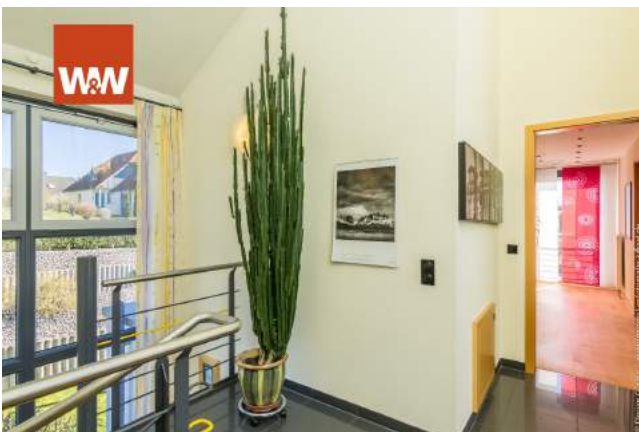
hochwertige Küche



...mit Blick auf die Galerie



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Galerie im 1.OG



Hauptbadezimmer



..im 1. Obergeschoss



Elternschlafzimmer



Bad Nr. 2



Ihr Traumhaus!



...zeitlos elegant!