

Felsberg

# Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus mit Wellnessbereich und Doppelgarage

Objektnummer: 25099013



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1.322 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25099013                  |
| Wohnfläche   | ca. 213 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6.5                       |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1986                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 449.000 EUR                                                                             |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                                         |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                                |
| Nutzfläche            | ca. 42 m²                                                                               |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 13.08.2035 | Endenergiebedarf            | 109.40 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1986           |



Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

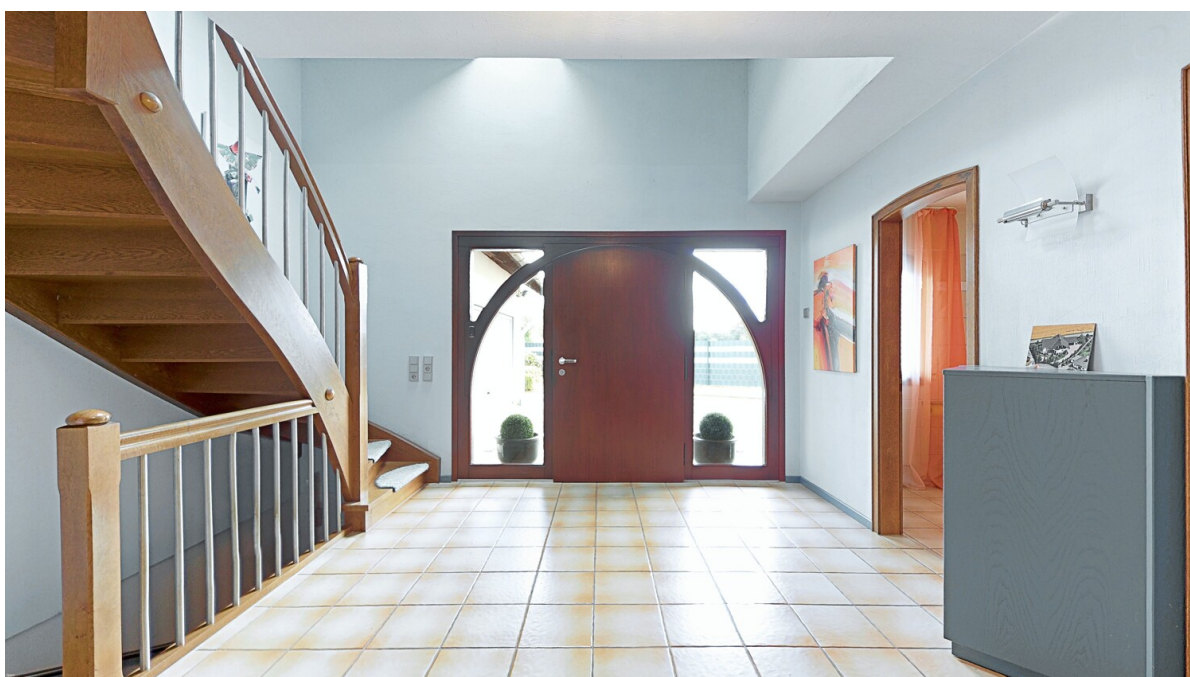
## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

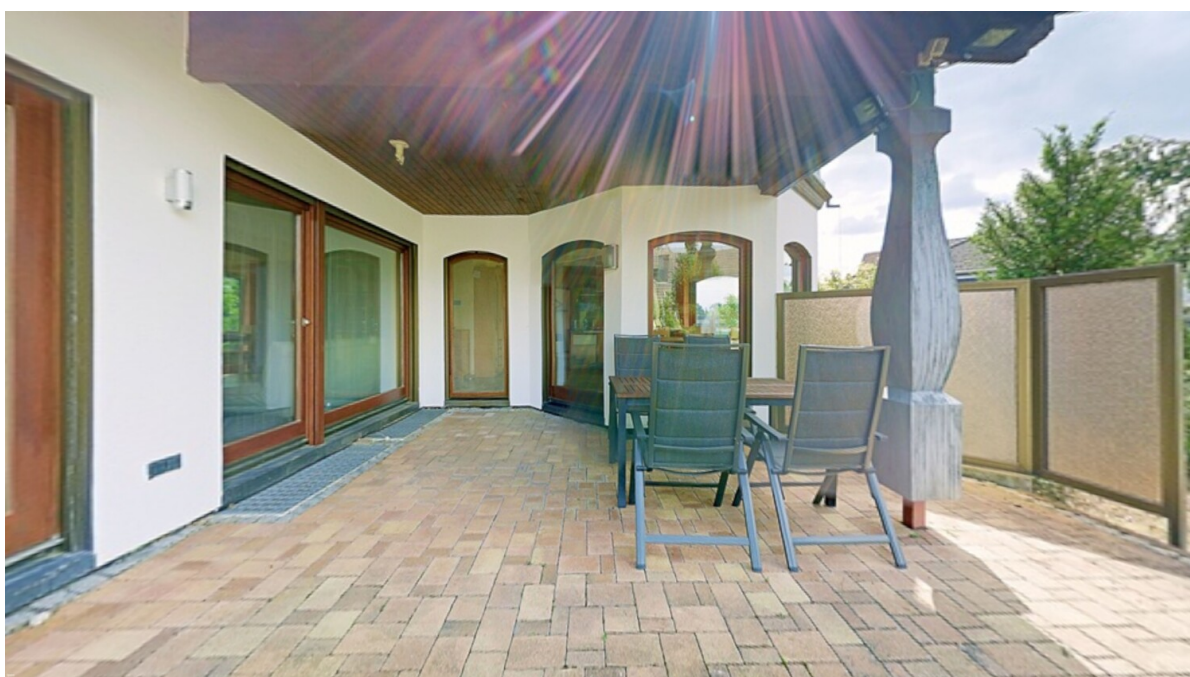
## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

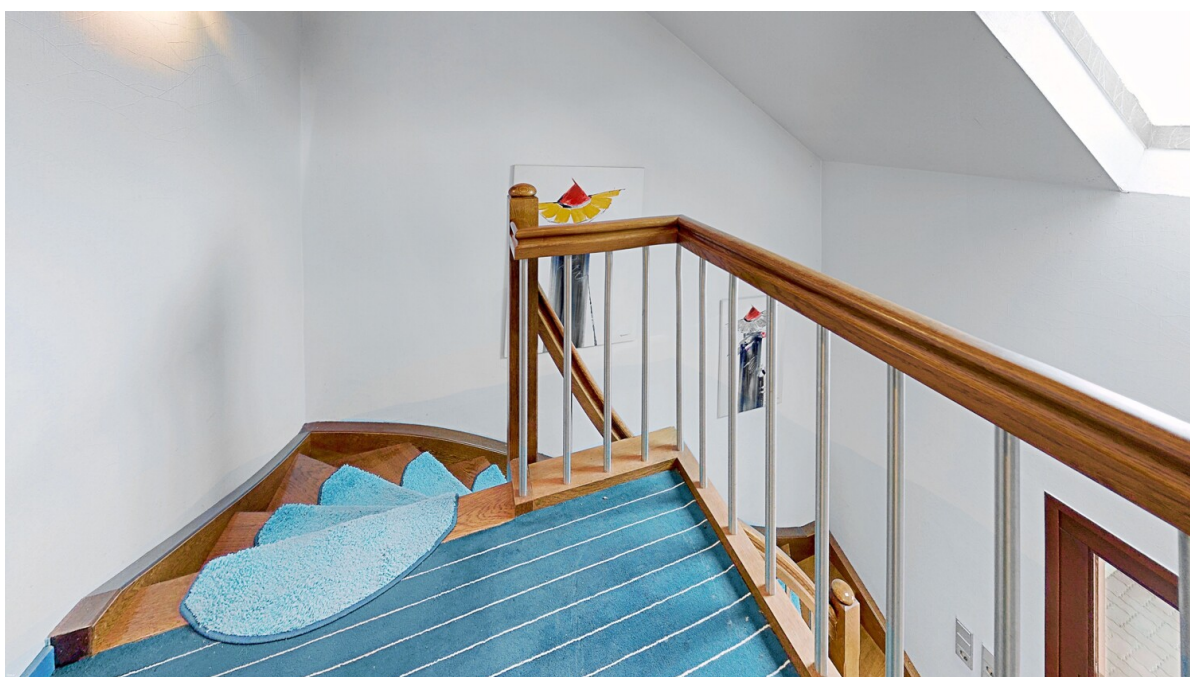
## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

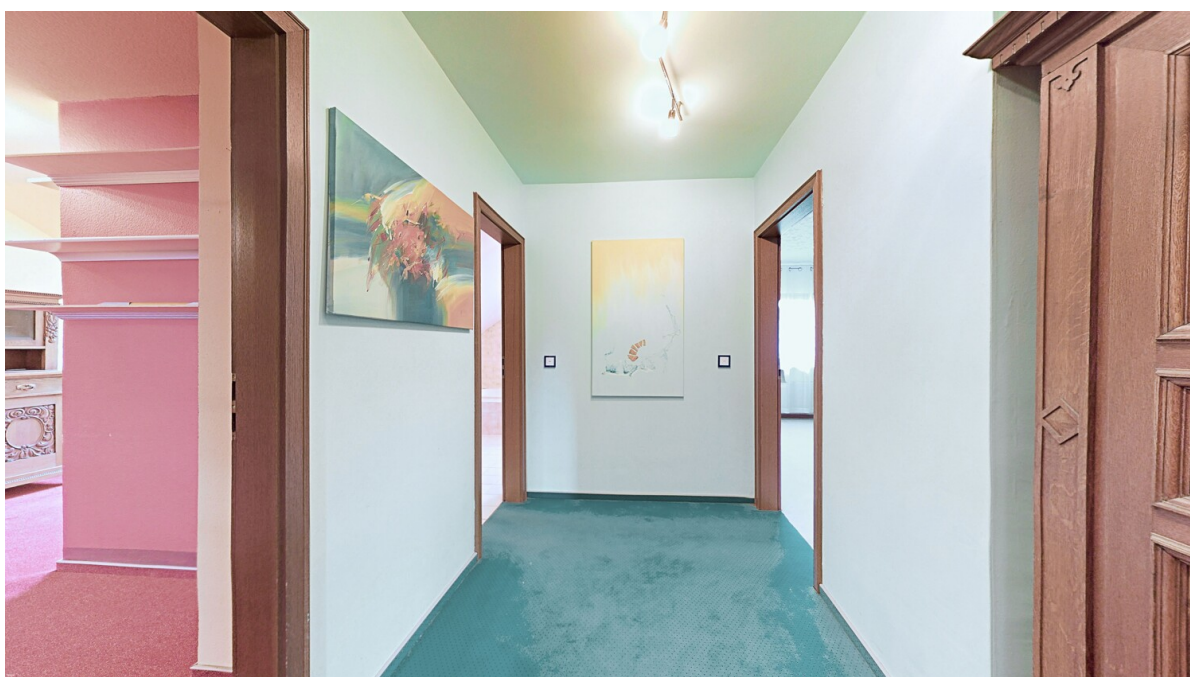
## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Die Immobilie





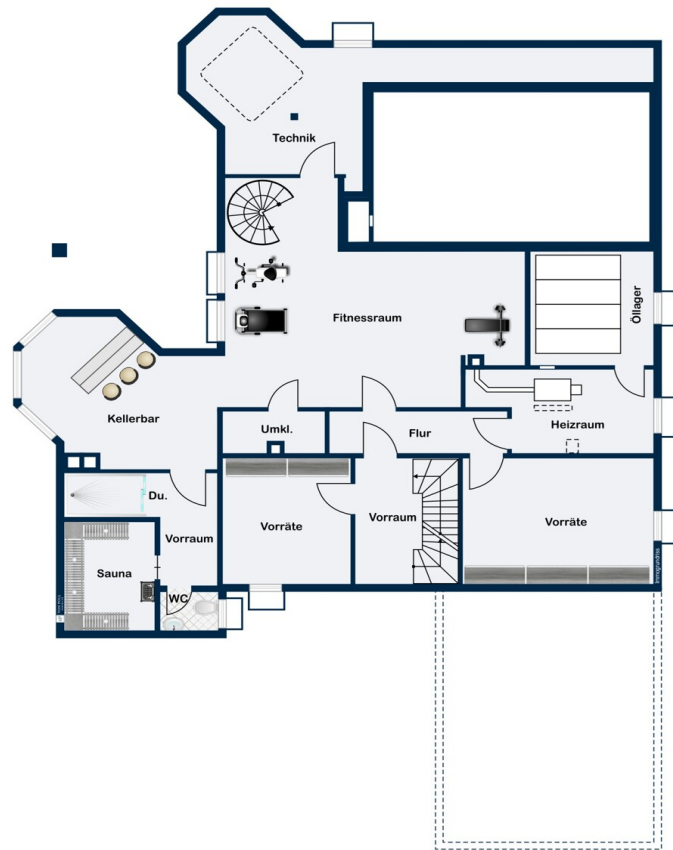
Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986 verbindet hohe Wohnqualität mit einem gepflegten Ambiente und bietet auf rund 6,5 Zimmern zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Die Immobilie wurde 2014 modernisiert und entspricht modernen Anforderungen an Komfort und Funktionalität.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher und repräsentativer Eingangsbereich, der in das offen gestaltete Erdgeschoss führt. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich begeistert mit einem angenehmen Raumgefühl und großzügigen, bodentiefe Fensterflächen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den anschließenden, liebevoll angelegten Garten. Ein Freisitz mit Grillkamin lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Einbauküche bietet hochwertige Geräte sowie viel Stauraum – ideal für passionierte Köchinnen und Köche. Ein separater Hauswirtschaftsraum rundet den praktischen Teil des Erdgeschosses ab und sorgt für eine effiziente Organisation im Alltag. Insgesamt stehen Ihnen drei komfortable Schlafzimmer zur Verfügung, die sich auf das Erd- und Dachgeschoss verteilen. Besonderes Highlight ist das grosszügige Studiozimmer mit Kaminofen und eine Loggia im Dachgeschoss, die einen herrlichen Fernblick ermöglicht und einen Rückzugsort für ruhige Momente bietet.

Die zwei gepflegten Badezimmer sprechen für sich: beide sind mit Wanne und Dusche ausgestattet, sodass sich auch größere Familien über eine komfortable Aufteilung freuen können. Hinzu kommt ein separates Gäste-WC, das das Angebot abrundet. Das Untergeschoss überrascht mit einem vielseitigen Hobbykeller, der genau das Richtige für Freizeitaktivitäten, Heimkino oder Arbeitsbereich bietet. Ein weiteres Highlight ist der exklusive Wellnessbereich mit Schwimmbad, Whirlpool und angeschlossenem Saunabereich – hier stehen Erholung und Wohlbefinden an erster Stelle.

Für Ihren Fuhrpark steht eine grosszügige Doppelgarage mit elektrischem Tor zur Verfügung. Diese gewährt Ihnen nicht nur Schutz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte.

Dieses Haus besticht durch seine gelungene Kombination aus durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und modernen Annehmlichkeiten wie Schwimmbad, Wellnessbereich und Doppelgarage. Suchen Sie ein grosszügiges Heim mit vielfältigen



Optionen für Familie, Freizeit und Erholung? Dann bietet Ihnen diese Immobilie ideale Voraussetzungen. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot überzeugen können.

Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Ausstattung und Details

- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Wellnessbereich: Indoorpool, Whirlpool mit Sauna und Bar
- Hobbyraum
- 3 Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- 2 Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Garderobe
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- großzügige Terrasse
- Freisitz mit Grillkamin
- Garten
- Studio mit Loggia
- Kaminofen
- Öl-Heizung 2014



Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Alles zum Standort

Felsberg, idyllisch gelegen in Nordhessen, bietet ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität aus – umgeben von Natur, sanften Hügeln und zahlreichen Wander- sowie Radwegen ist sie besonders attraktiv für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Gleichzeitig profitiert man von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Über die nahegelegene Bahnstation in Felsberg-Gensungen bestehen regelmäßige Verbindungen Richtung Kassel und Melsungen. Auch Buslinien verbinden die Ortsteile effizient miteinander und erleichtern den Alltag ohne eigenes Auto.

Für Familien mit Kindern ist die schulische Infrastruktur besonders relevant: Die Grundschule ist fußläufig in 10 min zu erreichen. Dort gibt es eine Ganztags-Schülerbetreuung bis 17 Uhr. Die Drei-Burgen-Schule mit einem gymnasialen Zweig parallel zur Förderstufe, der festgeschrieben ist. Die gymnasialen Oberstufe befindet sich in Melsungen.

Weitere Bildungsangebote finden sich in den umliegenden Städten, die schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen im Stadtkern sowie in benachbarten Ortsteilen zur Verfügung – von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu kleineren Fachgeschäften. Für größere Besorgungen ist Melsungen in etwa 15 Minuten oder Kassel in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Auch die Freizeitgestaltung kommt in Felsberg nicht zu kurz. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, die Ruinen der Felsburg sowie zahlreiche Vereine und kulturelle Veranstaltungen bieten vielfältige Möglichkeiten für Jung und Alt. Sporteinrichtungen, ein Freibad sowie Spielplätze und Grillplätze laden zu aktiver Erholung ein.

Insgesamt bietet Felsberg eine lebenswerte Mischung aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und naturnaher Freizeitgestaltung – ideal für Familien, Berufspendler oder alle, die ein entspanntes Leben im Grünen suchen.

Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 109.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 25099013 - 34587 Felsberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)