

Felsberg

# Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus mit Wellnessbereich und Doppelgarage

*CODICE OGGETTO: 25099013*



PREZZO D'ACQUISTO: **449.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 213 m<sup>2</sup>** • VANI: **6.5** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **1.322 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

- 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: 25099013 - 34587 Felsberg

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25099013                             |
| Superficie netta    | ca. 213 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6.5                                  |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1986                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 449.000 EUR                                                                                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                                  |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                                     |
| Superficie lorda       | ca. 42 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.08.2035           | Consumo energetico                                    | 109.40 kWh/m²a      |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | D                   |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1986                |

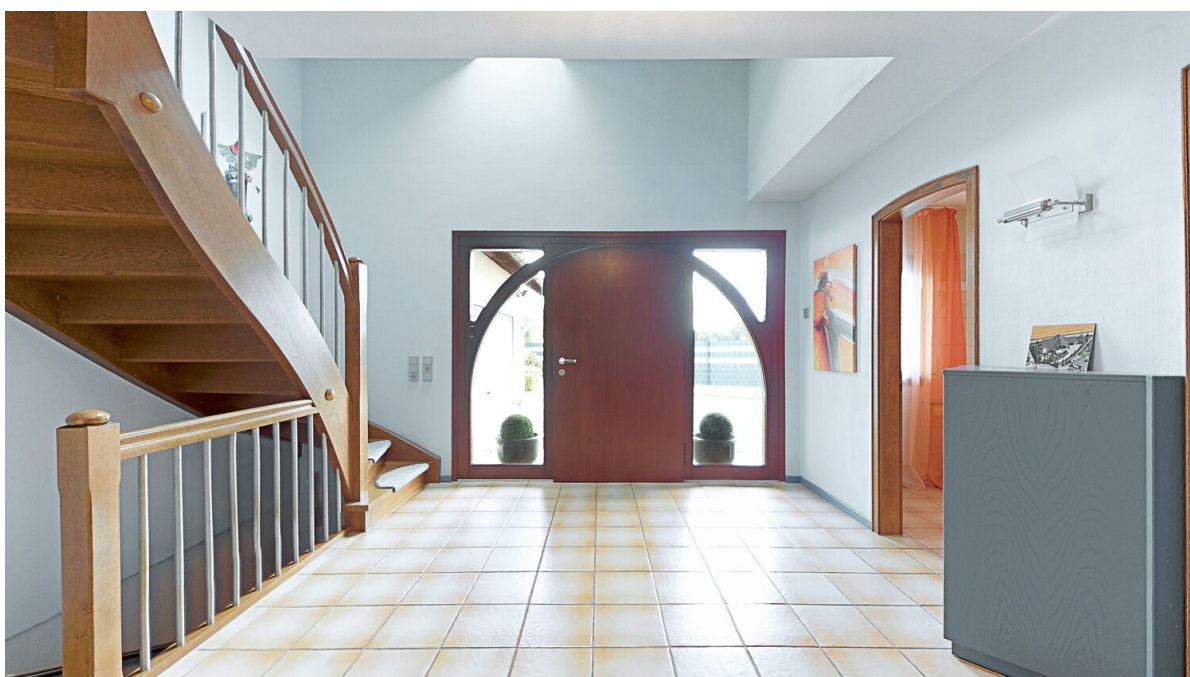
CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



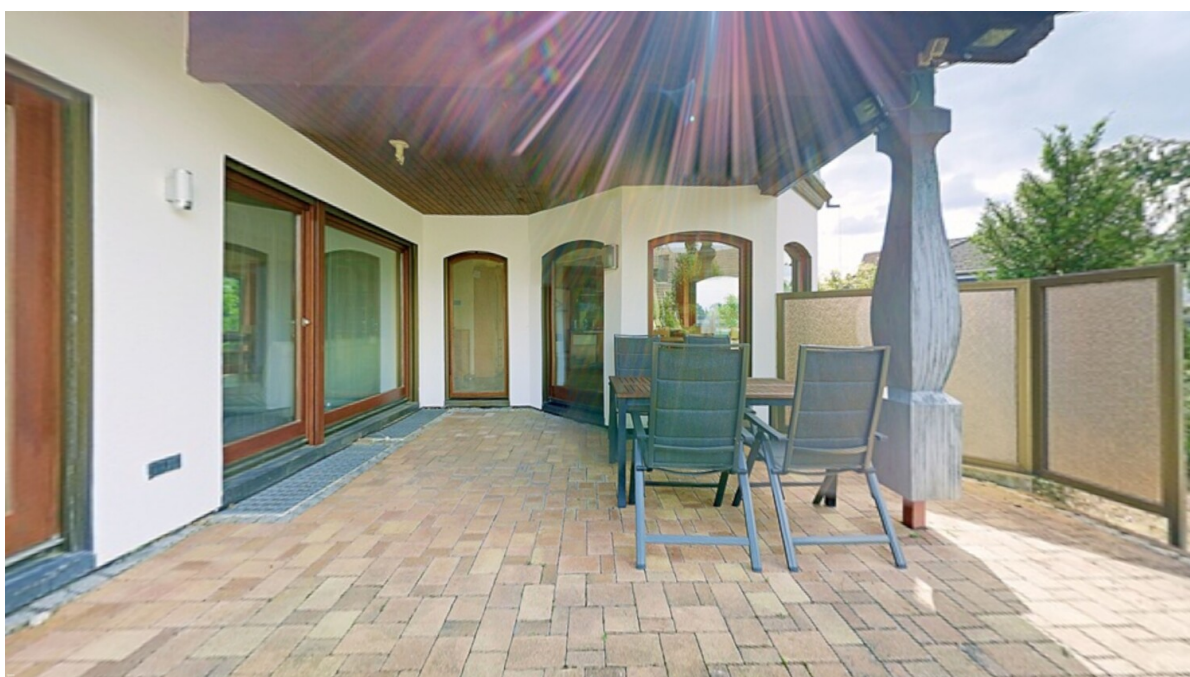
CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



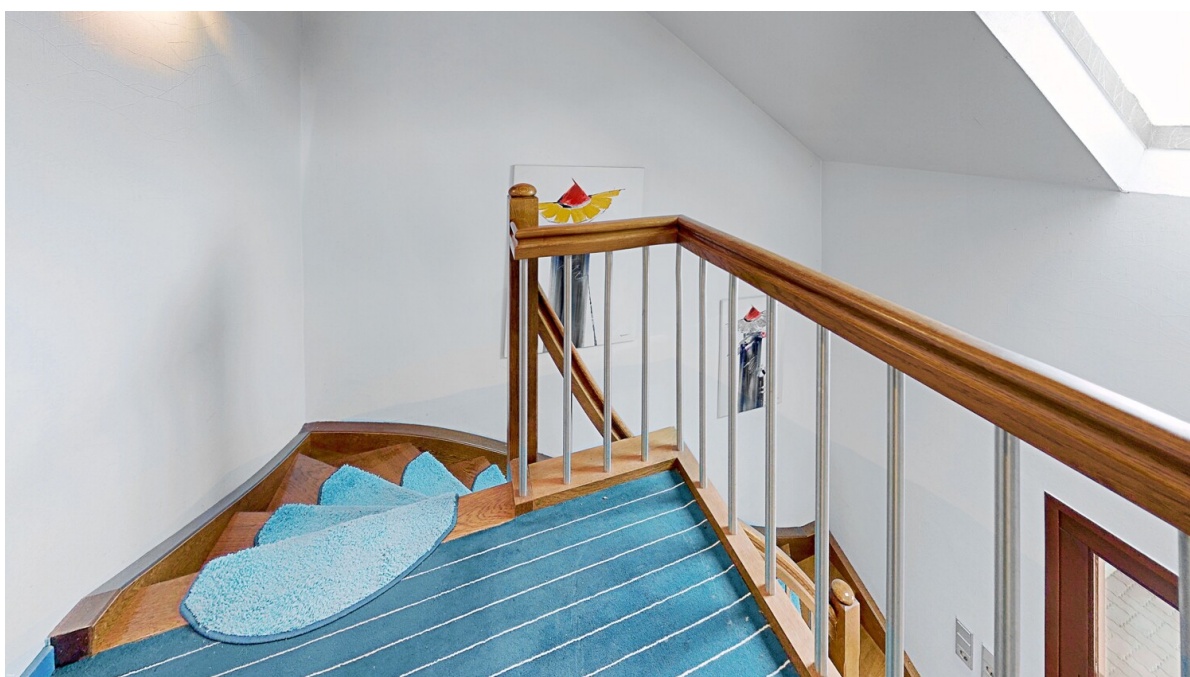
CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



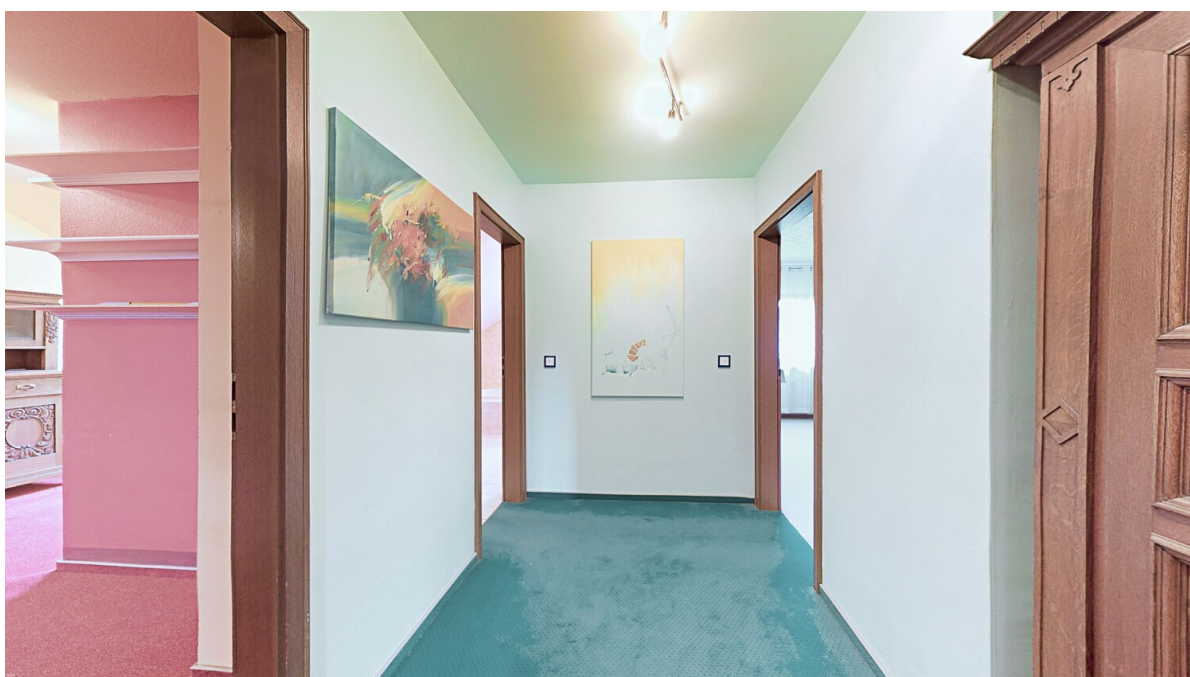
CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## La proprietà

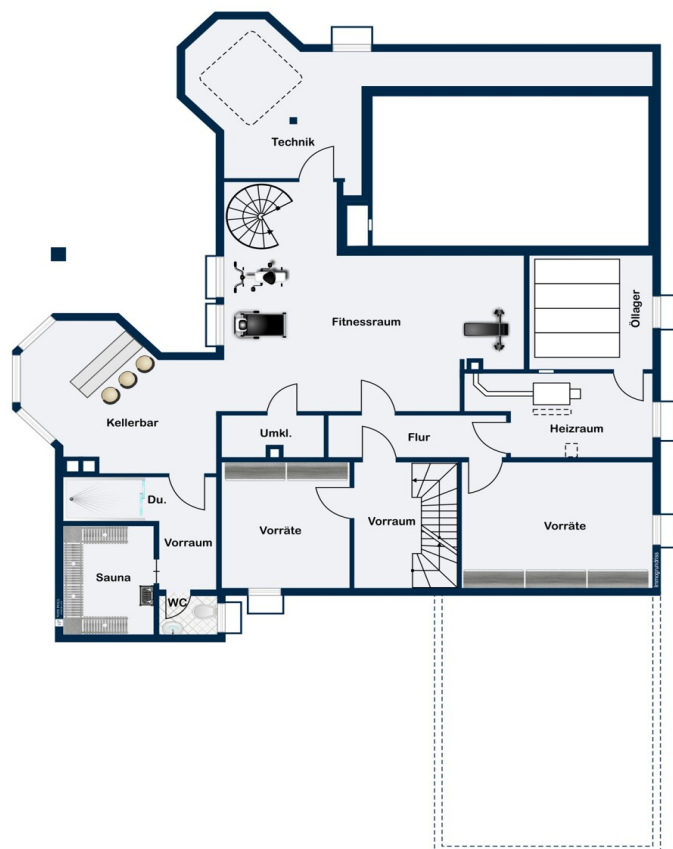


CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## 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: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg**

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25099013 - 34587 Felsberg**

## 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)