

Niestetal

# Großzügiges Architekten-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Kachelofen

Número de propiedad: 25099005



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

PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 622 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## De un vistazo

Número de propiedad	25099005	Precio de compra	339.000 EUR
Superficie habitable	ca. 178 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2018
Baños	3	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1973	Espacio utilizable	ca. 269 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

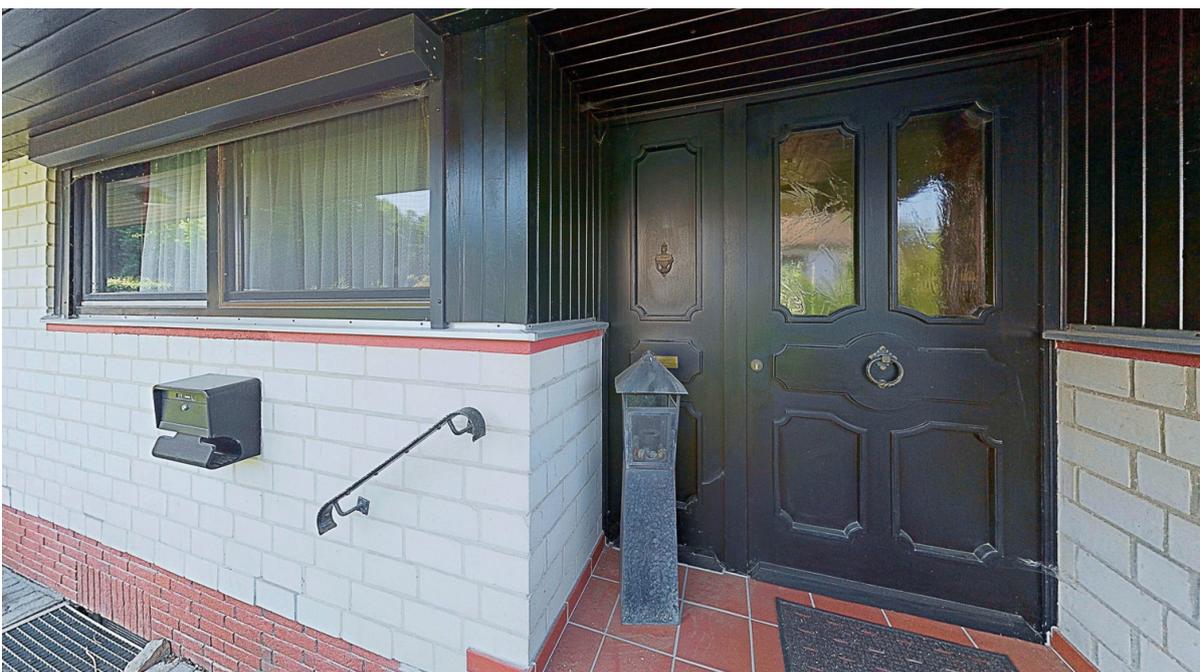
Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	218.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.02.2033	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1973

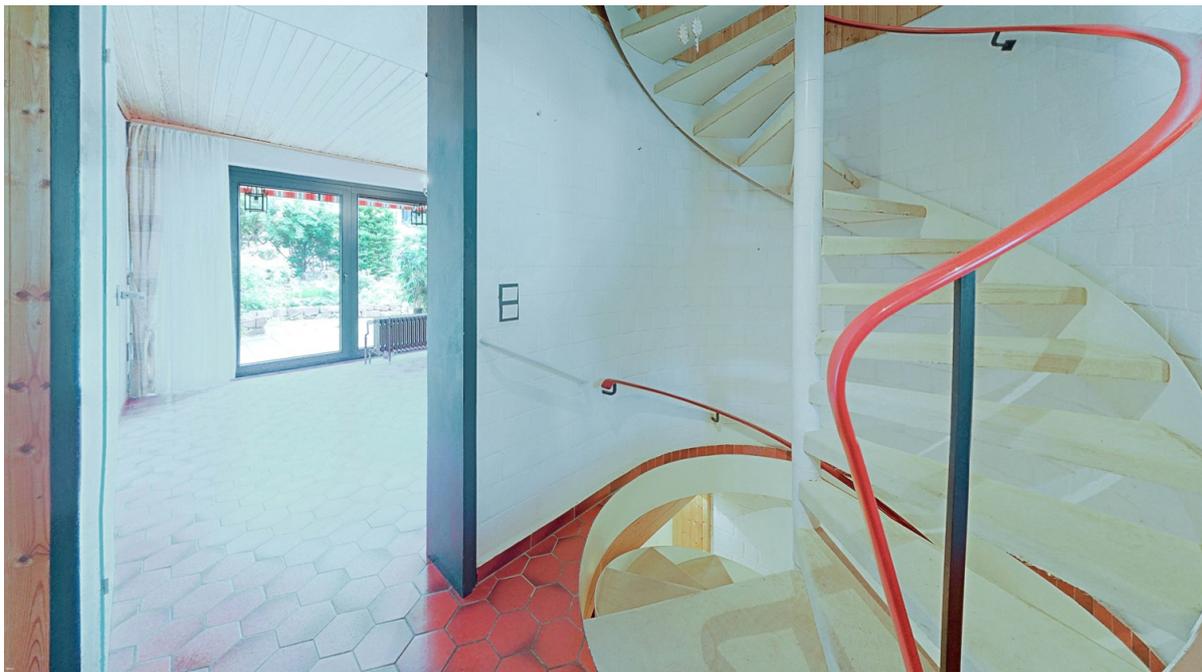
Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propiedad



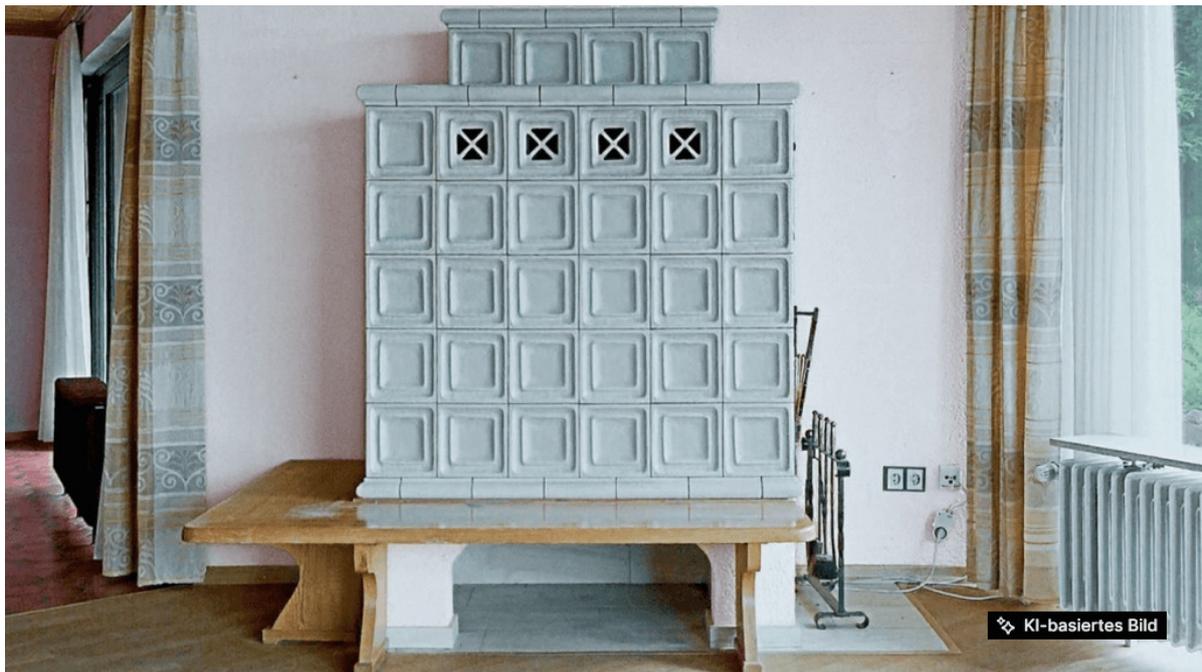
Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propiedad



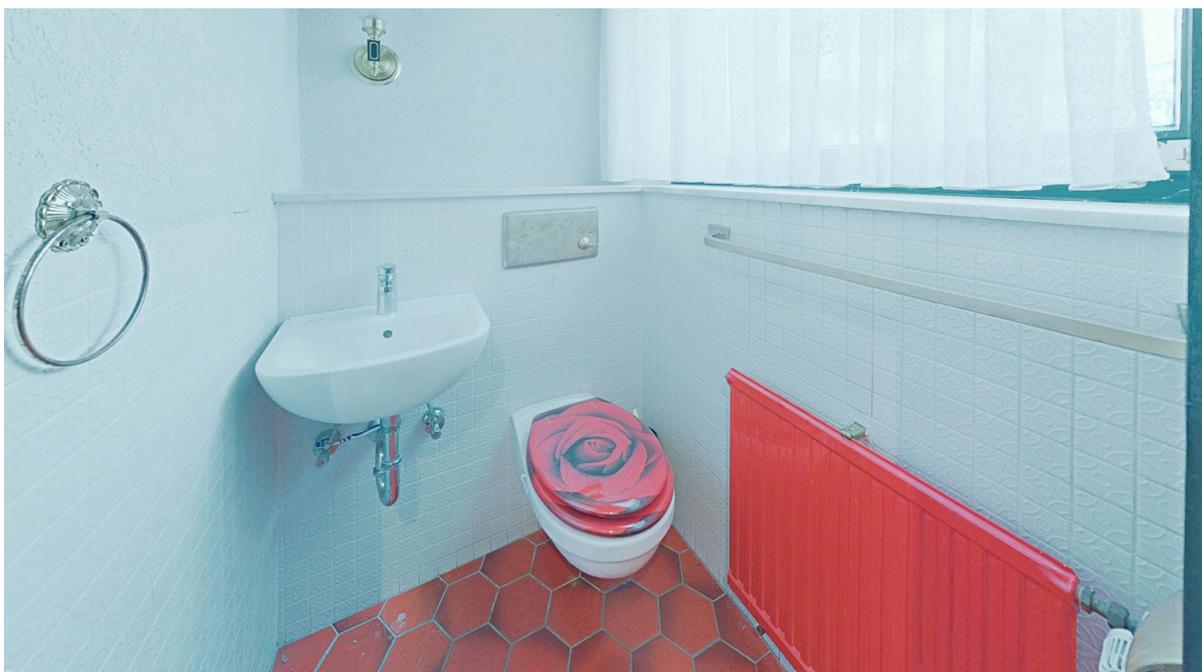
Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propiedad



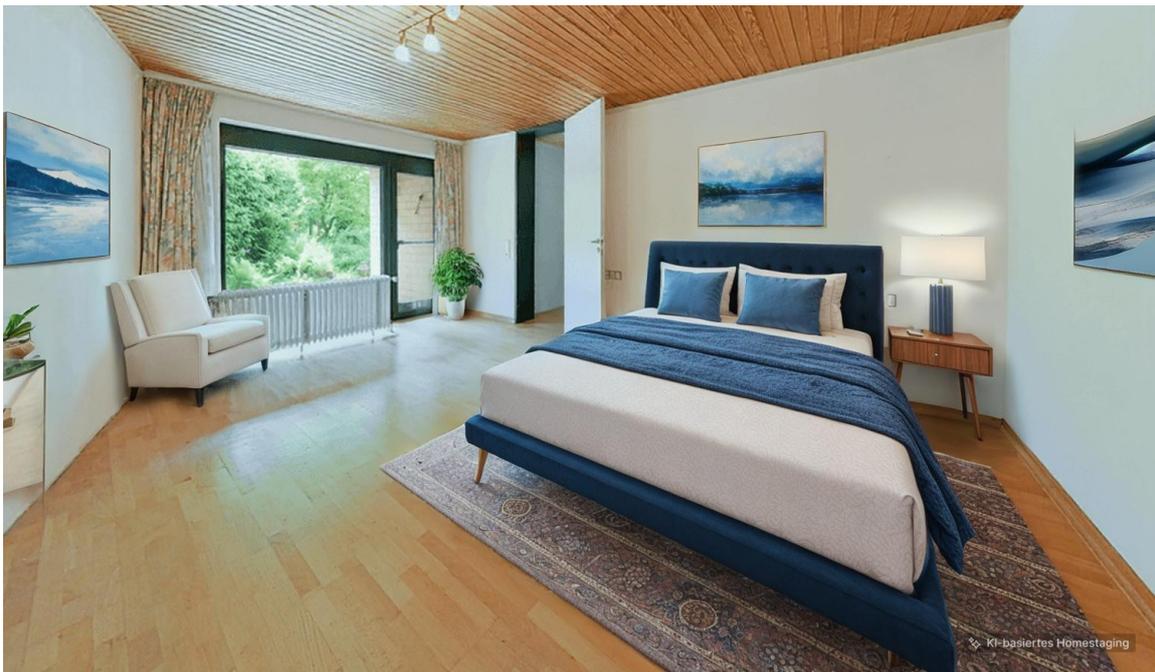
Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propiedad



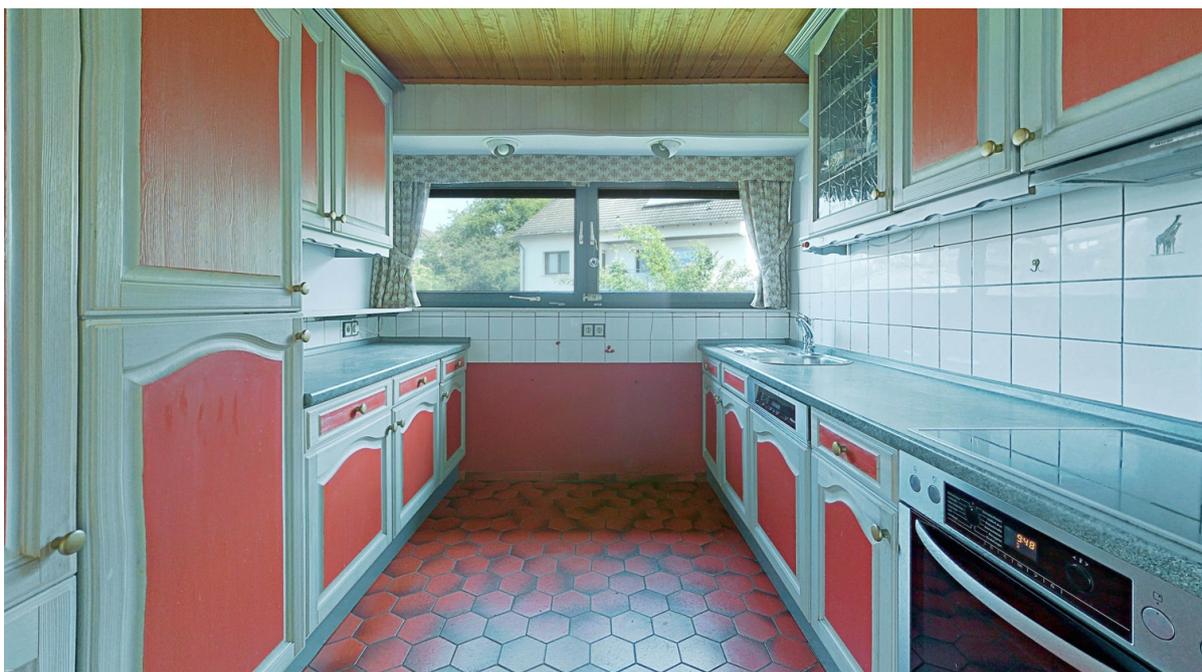
Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propiedad



Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propiedad



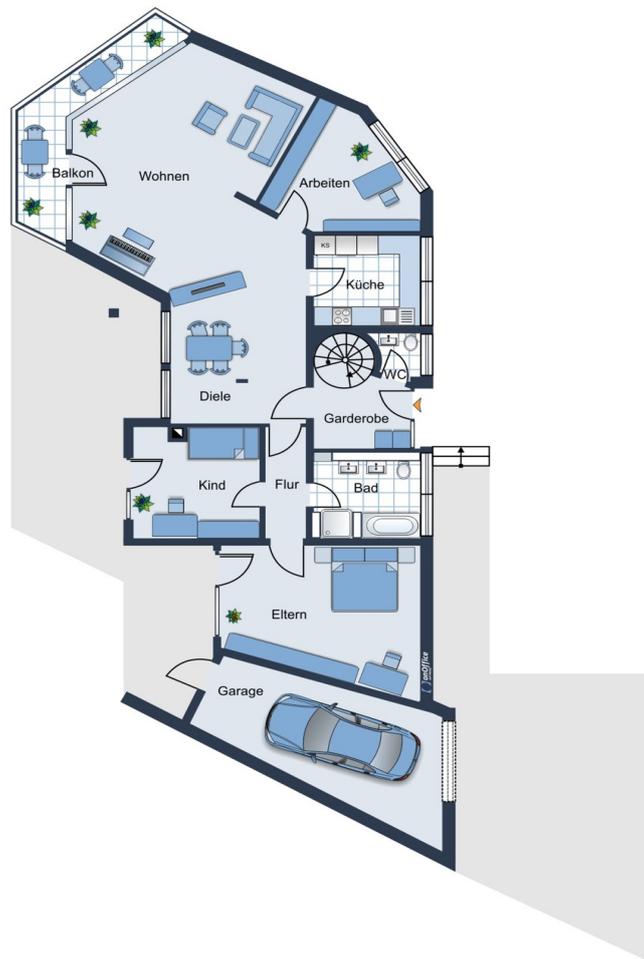
Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propiedad



Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung, das im Jahr 1973 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 622 m<sup>2</sup> erstreckt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von etwa 178 m<sup>2</sup>, davon entfallen 42,5 m<sup>2</sup> auf die Einliegerwohnung im Souterrain, die durch eine durchdachte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung besticht.

Im Jahr 2018 wurde das Haus modernisiert, was den aktuellen Wohnstandard auf ein zeitgemäßes Niveau gehoben hat. Das Architektenhaus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer und zwei Badezimmer und eine Gäste-Toilette. Besonders hervorzuheben ist die großzügige und helle Raumgestaltung, die durch die offene Bauweise unterstützt wird. Die Küche integriert sich nahtlos in den Wohnbereich, der durch einen hochwertigen Parkettboden und einen traditionellen Kachelofen eine warme und einladende Atmosphäre erhält.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die große Terrasse, die sich ideal für gesellige Abende im Freien eignet. Von hier aus haben Sie einen schönen Blick auf das gepflegte Grundstück, das viel Raum für individuelle Gestaltungswünsche bietet.

Ein weiteres Plus ist die vorhandene Einliegerwohnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, sei es für Gäste, als Arbeitsbereich oder zur Vermietung. Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet, die für ein behagliches Wohnklima sorgt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellfläche gewährleistet.

Das Haus liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das sich durch eine gute Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel auszeichnet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in der näheren Umgebung leicht erreichbar, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv macht. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine hervorragende Möglichkeit für all jene, die ein gepflegtes Zuhause in einem ruhigen Umfeld suchen und dabei Wert auf eine gehobene Ausstattung und großzügige Raumgestaltung legen.

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben, freuen wir uns, Ihnen dieses reizvolle Einfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen.

**Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Niestetal, einem begehrten Vorort östlich von Kassel. Der Ginsterweg liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine grüne, naturnahe Umgebung.

Dank der guten Infrastruktur sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Nähe zur Stadt Kassel sorgt für eine hervorragende Anbindung an das urbane Leben – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Kasseler Stadtzentrum in rund 15 Minuten bequem erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße B7 sowie die Autobahn A7 ist auch die überregionale Anbindung optimal gewährleistet.

Erholungssuchende profitieren zudem von der Nähe zur Fulda und zu weitläufigen Grünflächen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und Nähe zur Großstadt – ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 218.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25099005 - 34266 Niestetal

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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