

Niestetal

# Großzügiges Architekten-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Kachelofen

CODE DU BIEN: 25099005



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

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 622 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25099005
Surface habitable	ca. 178 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	339.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 269 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

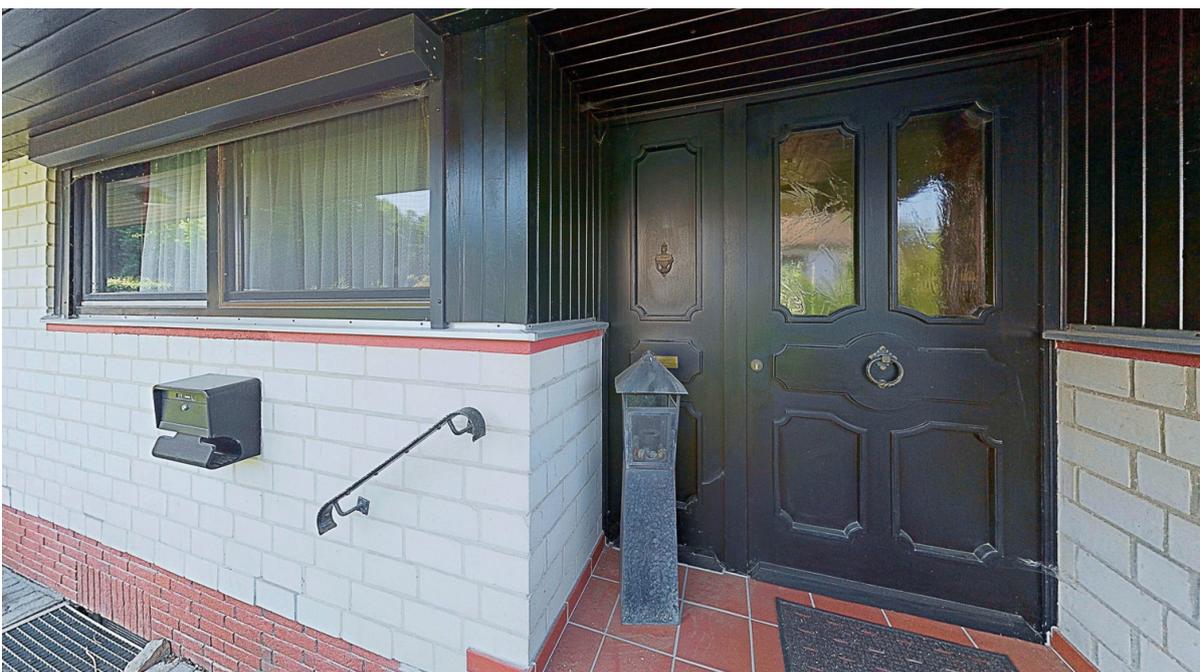
CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	218.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.02.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

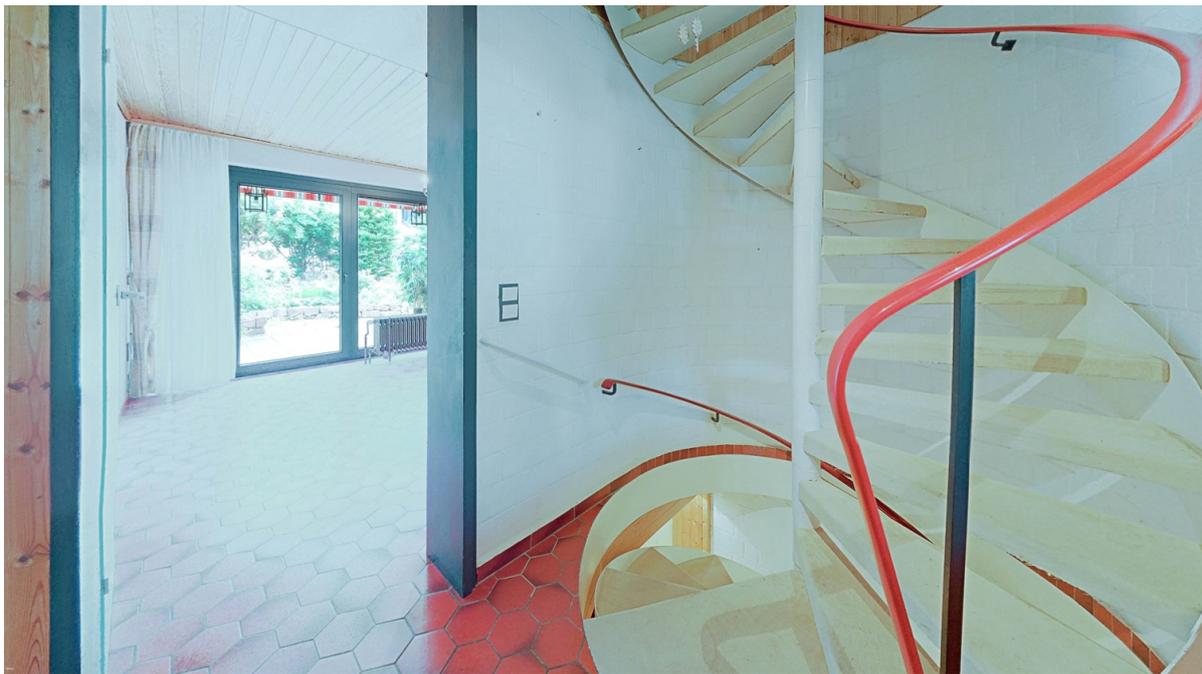
CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propriété



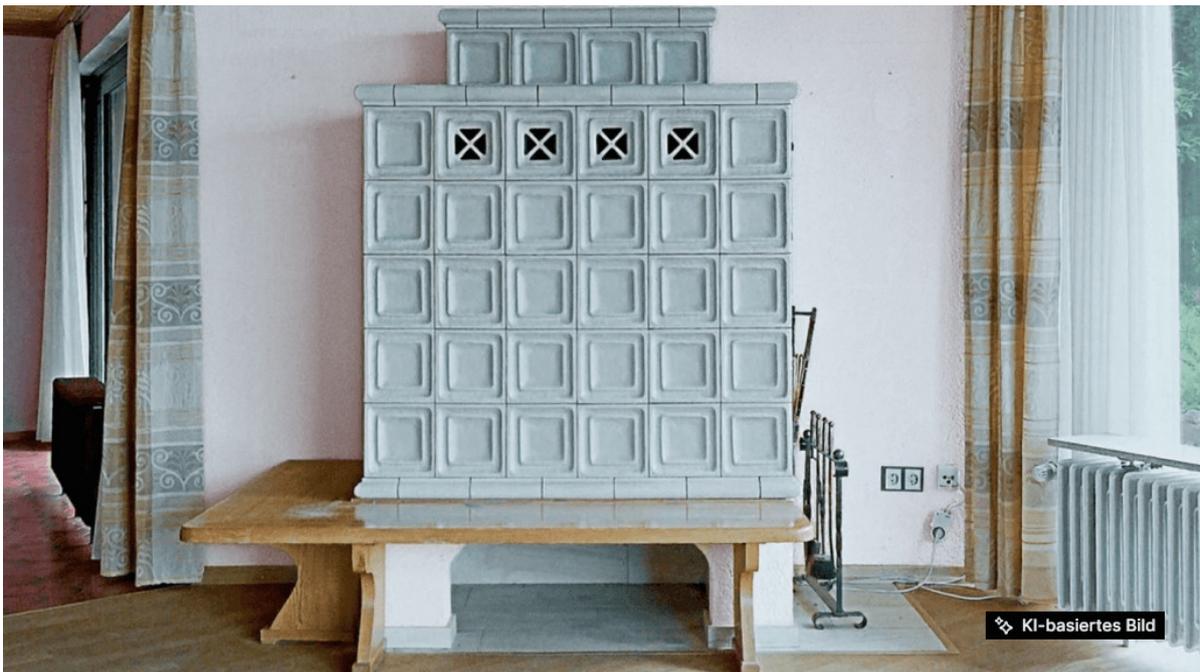
CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propriété



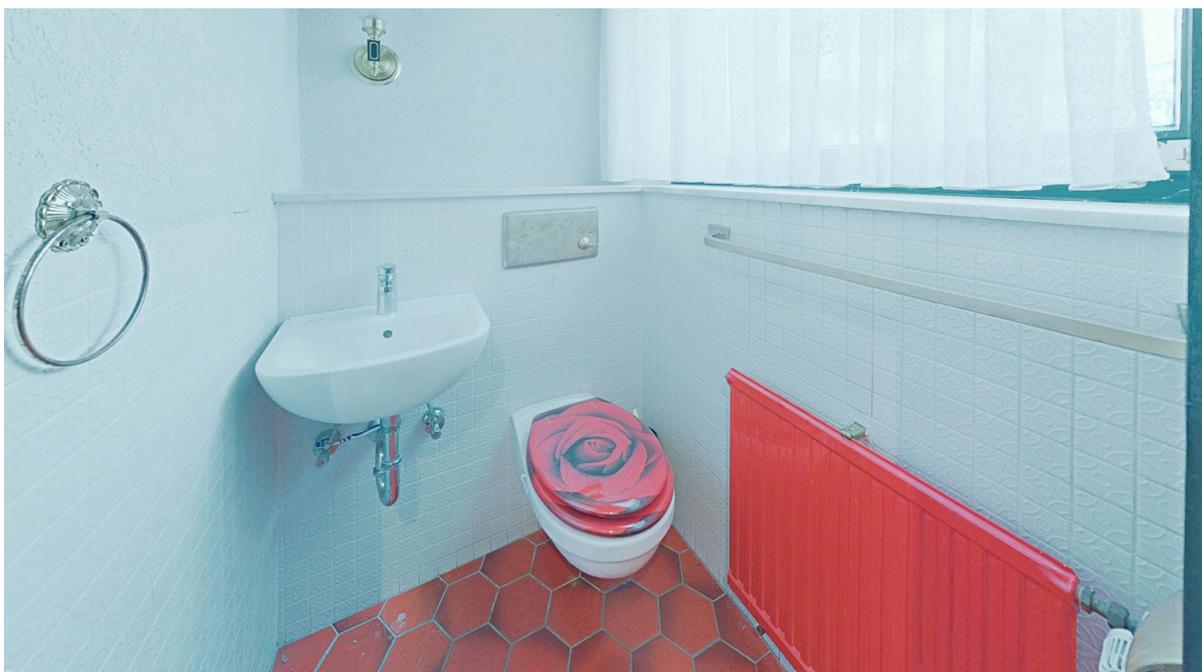
❖ KI-basiertes Bild



❖ KI-basiertes Homestaging

CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propriété



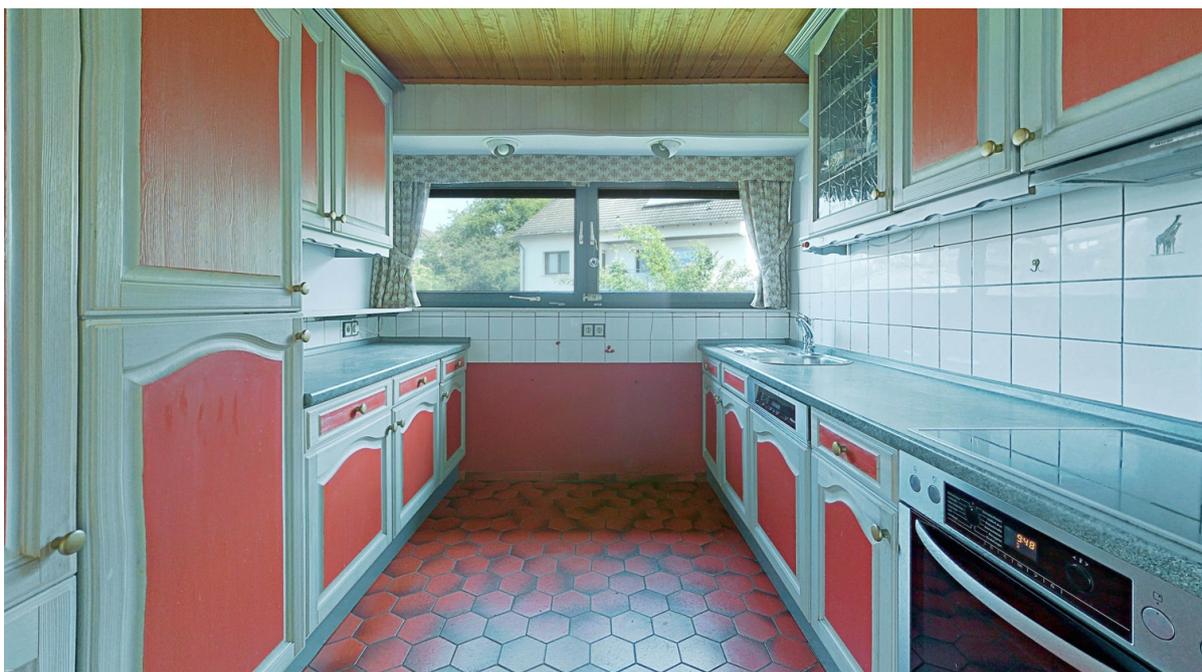
CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal

## La propriété



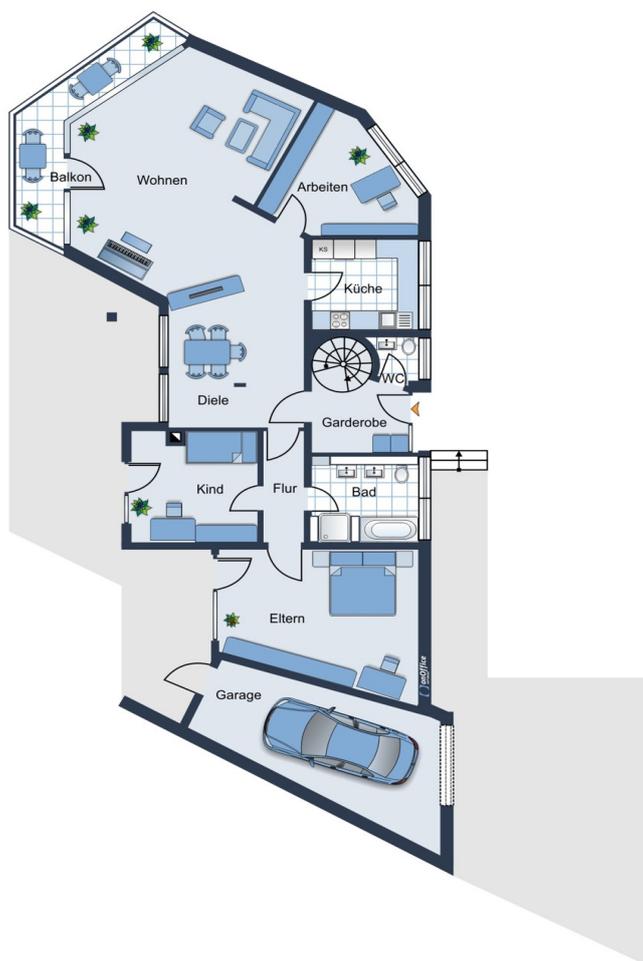
CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal

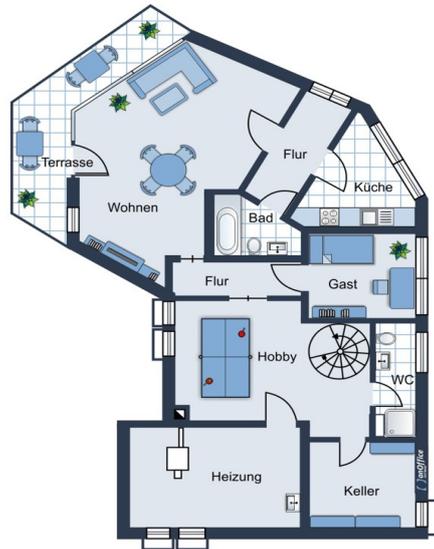
## La propriété



CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal**

## Tout sur l'emplacement

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.

Erholungsuchende 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.

CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25099005 - 34266 Niestetal**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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