



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JeS-66887

**+++ Kassel nah und doch ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung +++**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**399.000,00 €**

**Provision**

**Anteil der Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. aufgrund Dopp**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>194,0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>686,0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>6,0</b>                    |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>4,0</b>                    |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>2,0</b>                    |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>4,0</b>                    |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                    |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                    |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1976</b>                   |
| <b>Zustand</b>               | <b>Teilsaniert</b>            |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>               |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b> |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Fliesen, Laminat</b>       |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Zentral</b>                |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Öl</b>                     |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage, Freiplatz</b>      |
| <b>Gartennutzung</b>         |                               |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                 |
| <b>Abstellraum</b>           |                               |
| <b>Gäste-WC</b>              |                               |

### Energieausweis

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>09.03.2035</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>351,8</b>          |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Öl</b>             |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>H</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>10.03.2025</b>     |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

### Objektbeschreibung

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Dörnberg ein Ortsteil von der Gemeinde Habichtswald. Die Region ist ein idyllisches Mittelgebirge in Nordhessen. Bei dieser Lage profitieren Sie von zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die der Habichtswald zu bieten hat. Von ausgedehnten Wander- und Radwegen bis hin zu schönen Aussichtspunkten, hier findet jeder sein ganz persönliches Stück Naturerlebnis. Umgeben von Natur genießen Sie hier Ruhe und Erholung, während gleichzeitig alle wichtigen Infrastrukturangebote in greifbarer Nähe sind. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar - ideal für Familien!**

**Zum Habichtswald gehören die beiden Ortsteile Dörnberg und Ehlen. Laut Internetrecherche hat Dörnberg ca. 2429 Einwohner.**

**Durch seine verkehrsgünstigen Lage ist der Habichtswald optimal an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die nahegelegene Stadt Kassel ist nur ca. 10 Autominuten entfernt.**

## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem schönen Häuschen, dann haben wir hier genau das Richtige für Sie.**

**Wir präsentieren Ihnen ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung und einem schönen Grundstück zum Verweilen - und vielleicht wird dieses schon bald zu Ihrem neuen Zuhause!**

**Die Immobilie wurde in leichter Hanglage ca. im Jahr 1976 massiv erbaut. Ihr zukünftiger Wohn(t)raum verteilt sich auf insgesamt ca. 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Nutzfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Zum Entspannen und Relaxen, aber auch für Gartenfreunde steht ein Grundstück mit 686 m<sup>2</sup> für Sie bereit.**

**Sie können Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und Ihre Träume verwirklichen. Ganz individuell nach Ihren Wünschen kann hier Ihr neues Zuhause für die ganze Familie entstehen.**

**Die Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit einem separaten Eingang ist noch im Rohbau. Dort entsteht nach Fertigstellung eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung, welche zusätzliche Mieteinnahmen generieren kann. Diese Einnahme können Sie als Abtrag für die Immobilienfinanzierung verwenden. Weiteres Ausbaupotential bietet der große Dachboden.**

**Neben den Wohnräumen im Kellergeschoss stehen Ihnen noch 2 Kellerräume und ein Heizungskeller, sowie ein mögliches kleines WC zur Verfügung. Hinzu kommen eine Garage und mehrere Stellplätze.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

***Eine 2021 verbaute PV- Anlage mit 7,6 kWp und Speicher versorgt Sie zusammen über eine Senec Cloud mit Strom.***

***Folgende Modernisierungen wurden im Haus bereits durchgeführt:***

- die Stromleitungen im Erdgeschoss in der Küche und dem Wohnzimmer inkl. der Unterverteilung***
- alle Fenster sind 3-fach verglaste Kunststofffenster***
- alle Stromleitungen, Wasser- und Abwasserrohre in der Einliegerwohnung***

***Zusätzlich sind noch ein paar Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten im Erdgeschoss zu erledigen.***

***Beheizt wird die Immobilie durch eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr ??? mit einem 10.000 m<sup>3</sup> großen unterirdischen Heizöltank. Es besteht die Möglichkeit einen Kamin einzubauen.***

***Laut unserer Recherche bietet Vodafone (Kabel oder DSL-Internet) an dieser Adresse eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 1000 MBit/s an. Fernsehempfang ist über Sat-Anlage und das Internet möglich.***

***Hier kann man mit etwas handwerklichen Geschick die Einliegerwohnung und die restlichen notwendigen Arbeiten im Haus fertigstellen und seinen eigenen Wohnraum verwirklichen.***

***Sehen Sie sich in unserem virtuellen 360° Immobilienrundgang bereits jetzt an, wie Ihr zukünftiges Eigenheim aussieht und stellen Sie sich vor, was Sie daraus machen können. Wir wünschen viel Vergnügen:***

***<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3108982>***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

**Hereinspaziert! Von der Hauseingangstür, vorbei an der Treppe ins Dachgeschoss und Kellergeschoss, gelangen Sie zu der Eingangstür, welche zum gemütlichen ca. 129 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich im Erdgeschoss führt. Hier finden Sie ein geräumiges Wohn-, Küchen- und Esszimmer, 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und eine kleine Abstellkammer. Durch das Wohnzimmer erreichen Sie die Terrasse vor dem Haus, welche mit einer Markise versehen ist und eine große Hecke sorgt für ausreichend Privatsphäre. Dort können Sie den Tag ausklingen lassen und die schönen Sommertage mit der Familie oder Freunden genießen.**

**Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette bestückt.**

**Im Jahr 2022 wurde eine neue Einbauküche eingebaut. Diese ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann durch einen Aufpreis mit erworben werden.**

**Die im Kellergeschoss liegende ca. 65 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Küche und Badezimmer, welche sich noch im Rohbau befindet, kann man über einen separaten Hauseingang oder das Treppenhaus betreten. Diese Zimmer können Sie nach Ihren Wünschen individuell gestalten, wie ein eigener Wohnbereich für Ihre Kinder oder zur Vermietung.**

**In diesem Geschoss finden Sie noch 2 Kellerräume, ein kleines WC im Rohbauzustand und eine Waschküche / Heizungsraum.**

**Alle Wohnräume sind mit einem weißem 2-fach verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2021 versehen, wodurch diese mit viel Tageslicht durchflutet werden. Die Fenster im Erdgeschoss verfügen über elektrische Rollläden und im Untergeschoss sind die Fenster mit manuellen Rollläden ausgestattet.**

**Die beiden schon erneuerten Kunststoffeingangstüren sind in Grau und Weiß gehalten und die Zimmertüren sind alle aus weißem Holz.**

**Als Bodenbelege wurde im Erdgeschoss Vinyl, Laminat und Fliesen verlegt.**

**Solch eine Vielseitigkeit lässt keine Wünsche offen, das müssen Sie erleben! Senden Sie uns einfach eine Anfrage - Wir freuen uns auf Sie!**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihr Ansprechpartner: Jens Schulz, [jens.schulz@falcimmo.de](mailto:jens.schulz@falcimmo.de)***

***Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Brunnenallee 32-34, 34537 Bad Wildungen***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf:***

***[www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm) oder kontaktieren Sie uns.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Einfacher OpenImmo Import



Seite 12/13



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)