

Kassel

# Harleshausen / Nähe Friedhof: Freistehendes EFH mit sonnigem Grundstück und überzeugendem Charme

Objektnummer: 24099018



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 893 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24099018	Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käufer- und Verkäuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1967	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	232.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Ein erster Eindruck

Großzügig und mit viel Potential präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit kleiner Garage und insgesamt ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen. Mit fünf bzw. sechs Zimmern bietet es viel Platz und Wohnkomfort für eine Familie oder den anspruchsvollen 2-Personenhaushalt. Das Erdgeschoss verfügt über ein beeindruckendes Entrée mit überdurchschnittlicher Raumhöhe, einen einladenden Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die große Terrasse, eine separate Küche, ein Zimmer sowie ein Gäste-WC und einen kleinen Hauswirtschaftsraum. Das Obergeschoss bietet drei bzw. vier Zimmer sowie ein Tageslichtbad. Das Haus ist teilunterkellert und bietet im Untergeschoss neben dem Heizungskeller ausreichend Abstellräume. Die Immobilie wurde ca. 1967 errichtet und befindet sich in einem soliden jedoch dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die Ausstattung ist schlicht und beinhaltet z. Teil Parkettböden. Insgesamt besteht sowohl technisch als auch energetisch ein grundlegender Sanierungsbedarf. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung (Einbaujahr ca. 1989) Hier bietet sich ein wahrer Rohdiamant zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Die Immobilie wirkt von außen sehr unscheinbar, überzeugt jedoch im Inneren durch die gelungene Aufteilung mit ansprechender Architektur sowie einer angenehmen Großzügigkeit und hellen Räumen. Das sonnige Gartengrundstück lädt geradezu zum Wohlfühlen und Verweilen ein.

**Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem schönen Wohngebiet in ansprechender und beliebter Wohnlage von Kassel-Harleshausen, zwischen Ortskern und Jungfernkopf. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Restaurants und Cafés sind bequem und schnell zu erreichen. Umgeben von Wiesen und Feldern sowie kleinen, familiären Gastronomiebetrieben und Geschäften, genießen Sie ein ganz besonderes und idyllisches Wohnambiente. Die ideale Wohnlage für Sportliebhaber und Naturverbundene.

Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.61 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24099018 - 34128 Kassel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Agathe Brzek

---

Wilhelmshöher Allee 322 Kassel

E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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