

Borken (Hessen) / Kerstenhausen

# Geräumiges Haus mit großem Garten in ruhiger, naturnaher Lage

Objektnummer: 22316029



KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.341 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22316029
Wohnfläche	ca. 254 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	309.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1991
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	218.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.06.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



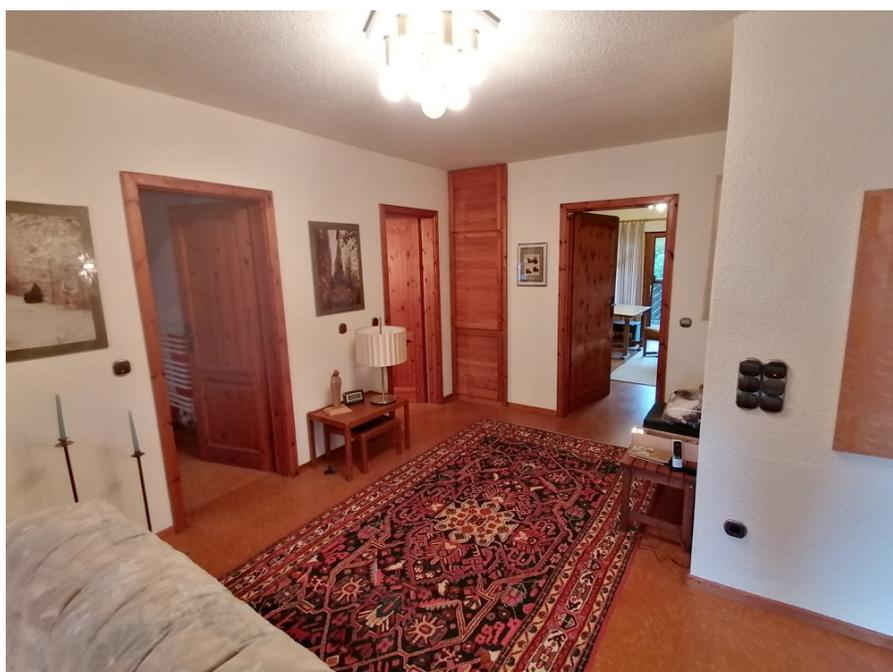
Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



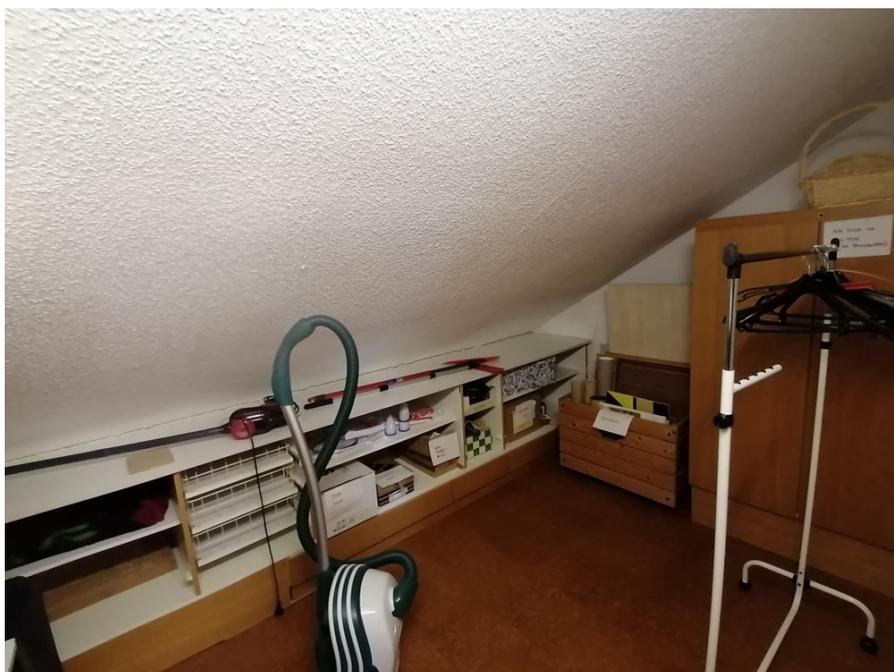
Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



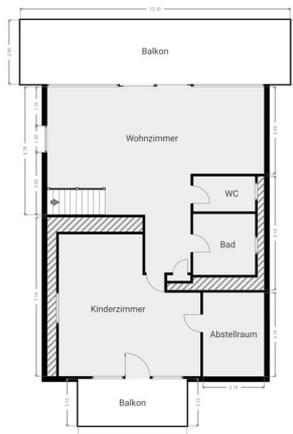
Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie



▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 158,22 m² - WOHNFLÄCHE: 135,50 m² - RÄUME: 6



Maßstabbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der MBS.

0 1 2 3 4m  
1:102  
Page 9/13

Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Die Immobilie

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 215,75 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 170,97 m<sup>2</sup> - RÄUME: 11



Heftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der MMS.

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 1/13

**Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem gepflegten und geräumigen Einfamilienhaus, das direkt am Waldrand gelegen ist und ein naturnahes Wohnen ermöglicht. Das Objekt bietet eine Wohnfläche von ca. 254 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1341 m<sup>2</sup>, mit einem großen Garten, der einen idyllischen Gartenteich und eine Vielzahl von Bäumen und Sträuchern enthält. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Durch die geschickte Raumverteilung können Sie Ihre Privatsphäre genießen, während Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich mit herrlichem Kamineinsatz nutzen. Ein weiteres Highlight sind die 2 großen überdachten Balkone, von denen aus Sie eine atemberaubende Aussicht auf die grüne Umgebung genießen können. Das Haus wurde im Jahr 1975 gebaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 1991 fand eine umfangreiche Modernisierung statt, bei der das Dachgeschoss ausgebaut wurde. Die moderne Zentralheizung gewährleistet ganzjährig angenehme Temperaturen. 4 Module Solarthermie mit Pufferspeicher sorgen für die energieeffiziente Warmwasserbereitung. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist gehoben. Die hellen Räume sind mit hochwertigen Materialien und Fußböden ausgestattet und verleihen dem Haus eine warme und gemütliche Atmosphäre. Der große Garten bietet viel Platz zum Entspannen und die Terrasse mit dem hübschen Gartenhaus lädt zum gemeinsamen Grillen und Feierabendbier ein. Ein Highlight ist der direkte Zugang zum Wald, der endlosen Erholungs- und Spaziermöglichkeiten bietet. Das Einfamilienhaus präsentiert sich als eine wunderbare Gelegenheit, um in einer ruhigen und natürlichen Umgebung zu leben, ohne auf den Komfort eines modernen Lebensstils verzichten zu müssen. Zudem ist die Lage ideal für eine Familie mit Kindern oder für Paare, die ein geräumiges Anwesen mit viel Platz für Gäste suchen. Wenn Sie auf der Suche nach einem geräumigen Einfamilienhaus in einem gepflegten Zustand sind, das direkt am Waldrand gelegen ist, dann ist dieses Haus die perfekte Wahl. Hier finden Sie eine Oase der Ruhe und Entspannung, die dazu einlädt, den Alltagsstress hinter sich zu lassen und das Leben zu genießen. Wir laden Sie herzlich ein, sich dieses Juwel anzusehen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Straße von Borken-Kerstenhausen im nordhessischen Schwalm-Eder-Kreis. Hier finden Sie familienfreundliche Wohnbedingungen vor und profitieren von der attraktiven Nähe zum schönen Borkener Seenland und den umliegenden Feldern und Wäldern, während der Ortsteil zugleich eine komfortable Nahversorgung und eine gute Anbindung an den regionalen Verkehr gewährleistet. Im etwa 10 Autominuten entfernten Stadtkern von Borken bzw in entgegengesetzter Richtung Bad Zwesten stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bankfilialen, Apotheken sowie diverse charmante Cafés und Restaurants. Zum Bildungs- und Betreuungsangebot der Stadt gehören Schulen und Kindergärten für Kinder allen Alters. Beliebte Ausflugsziele vor Ort sind etwa der Badensee "Stockelache" sowie der Surfer- und Badensee "Singliser See". Optimalen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr der Region bietet der rund 6 km entfernte städtische Bahnhof mit bequemen Direktverbindungen nach Kassel und Frankfurt am Main. Über die in komfortabler Reichweite verlaufende Autobahn 49 besteht zudem eine ideale Anbindung an das Straßennetz, so kann bspw. Kassel in etwa 32 Minuten erreicht werden.

Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 218.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 22316029 - 34582 Borken (Hessen) / Kerstenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Dehnert

---

Nikolausstraße 1 Schwalm-Eder-Kreis  
E-Mail: [schwalm-eder-kreis@von-poll.com](mailto:schwalm-eder-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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