

Waldeck

# Traumhaftes Einfamilienhaus oder Ferienimmobilie am See mit Wellnessbereich und Seeblick

CODE DU BIEN: 22316038



PRIX D'ACHAT: 1.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 380 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.050 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

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

**CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22316038
Surface habitable	ca. 380 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	4
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.600.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	222.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.01.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## La propriété



**CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein eindrucksvolles Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 380 m<sup>2</sup>, das auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1050 m<sup>2</sup> errichtet wurde. Erbaut im Jahr 1991 und vollständig renoviert im Jahr 2023, präsentiert sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen. Das Haus bietet insgesamt sechs geräumige Zimmer, hinzu kommen drei großzügige Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Alle Zimmer sind optimal aufgeteilt und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Bauweise und die Grundausstattung der Immobilie sind hochwertig, ergänzt durch eine Zentral- und Fußbodenheizung, die selbst an kühleren Tagen in Verbindung mit dem Kamin im Wohnbereich für eine angenehme Wärme sorgt. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die insgesamt drei Balkone und zwei Terrassen, die einen beeindruckenden Blick auf den nahegelegenen See bieten. Hier lässt sich der Alltag entspannt ausklingen und man kann ungestört die Natur genießen. Ein weiteres bemerkenswertes Merkmal des Hauses ist der exklusive Wellnessbereich. Dieser umfasst einen Swimmingpool und eine Sauna, die zum Entspannen und Erholen einladen. Ein Ort, der als Rückzugsort vom Alltagsstress genutzt werden kann und Ihrem neuen Zuhause eine ganz besondere Note verleiht. Für Gäste steht auf dem großzügigen Grundstück ein vollständig eingerichtetes Gästehaus zur Verfügung. Dieses zusätzliche Gebäude bietet umfassenden Komfort und ist ideal für Besucher oder kann als separater Wohnbereich genutzt werden. Insgesamt bietet diese Immobilie eine herausragende Ausstattung und wertet das Wohnerlebnis dadurch erheblich auf. Die Kombination aus Wohnkomfort, moderner Architektur und der einzigartigen Lage am See macht dieses Einfamilienhaus zu einem begehrten Objekt. Die Lage des Grundstücks bietet einen wundervollen Ausblick. Potenzielle Käufer sind eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser außergewöhnlichen Immobilie zu machen und die vielen Vorzüge und Details bei einer persönlichen Besichtigung zu erkunden. Diese Immobilie ist optimal für diejenigen, die Wert auf Exklusivität, Komfort und einen hohen Lebensstandard legen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der nordhessischen Gemeinde Waldeck im Ortsteil Nieder-Werbe. Waldeck ist eine Kleinstadt im nordhessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg. Sie ist anerkannter Luftkurort und trägt seit 2021 die amtliche Zusatzbezeichnung Nationalparkstadt in Bezug auf den naheliegenden Nationalpark Kellerwald-Edersee, der sich in das Waldecker Bergland erstreckt. Das Stadtgebiet von Waldeck befindet sich in Nordhessen etwa 30 km westsüdwestlich von Kassel nördlich des von der Eder durchflossenen Edersees, dem flächenmäßig zweit- und volumenmäßig drittgrößten Stausee Deutschlands. Es umfasst eine überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Mittelgebirgslandschaft. Das Stadtgebiet befindet sich inmitten des Waldecker Berglandes und zieht sich von den Ufern des Edersees in nördlichen Richtungen bis in den Langen Wald hinein. Waldeck liegt oberhalb der Teilflächen des Nationalparks an den Nordhängen des Edersees, zu dem auch die Ederhöhen südlich des Stausees gehören, die Teil des Kellerwalds sind. Durch das Waldecker Stadtgebiet bzw. entlang dessen Grenzen verlaufen Abschnitte mehrerer Fließgewässer, wozu im Fulda-Einzugsgebiet die Eder, deren Zuflüsse Netze und Werbe sowie im Diemel-Einzugsgebiet die Twiste-Zuflüsse Watter und Wilde gehören.

**CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 222.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 22316038 - 34513 Waldeck

## Contact

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

Max Mattis

---

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)