

Habichtswald-Dörnberg

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten und Garage

*Property ID: 25099016*



**PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 849 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25099016                              |
| Living Space         | ca. 130 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1963                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 269.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Timber frame                                                              |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 129.30 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 02.08.2035      | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1963                      |

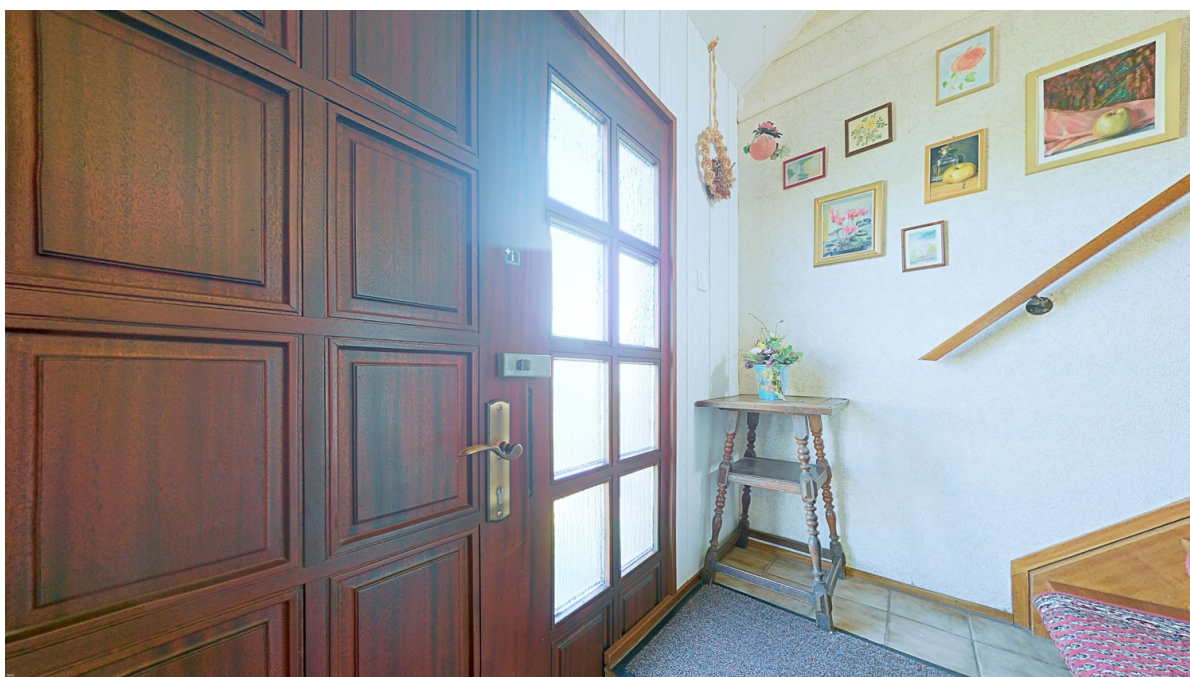
Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## The property



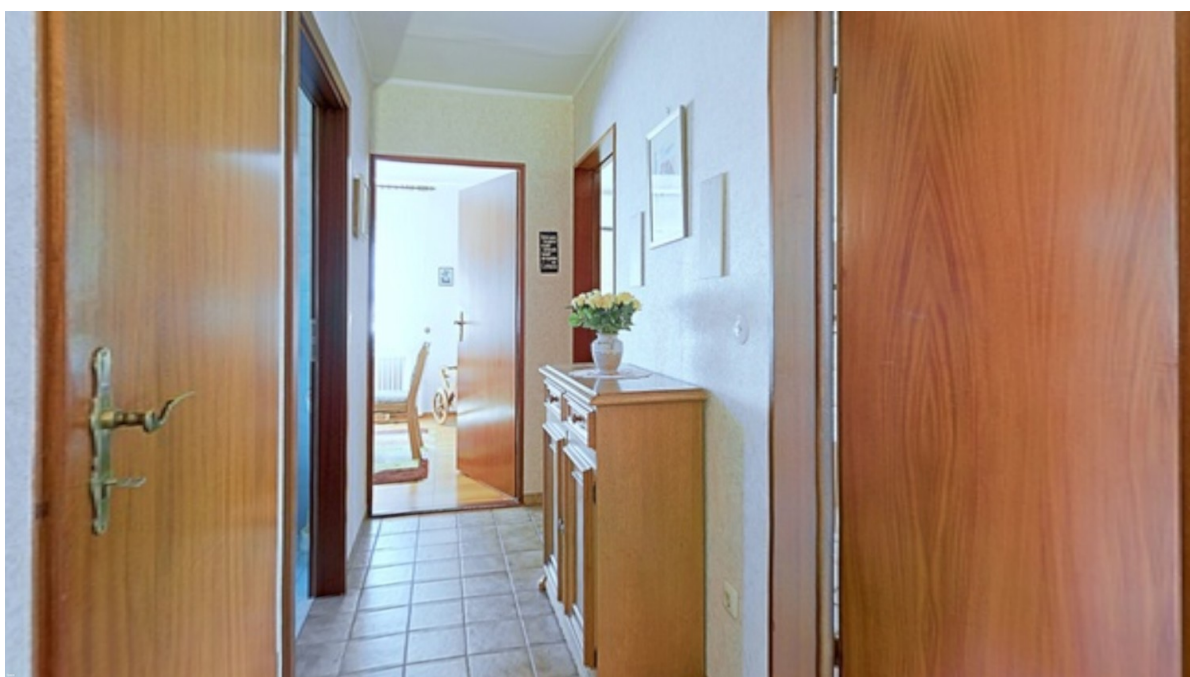
Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## The property



Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## The property



Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## The property



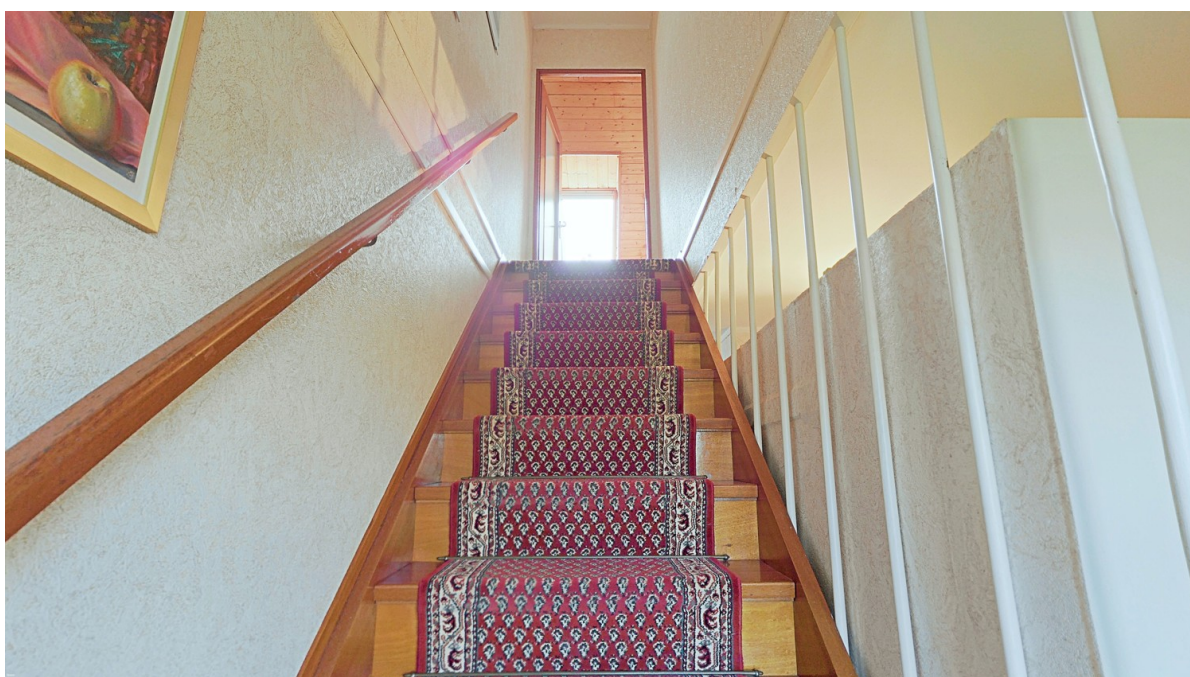
Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## The property



Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## The property



Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## The property



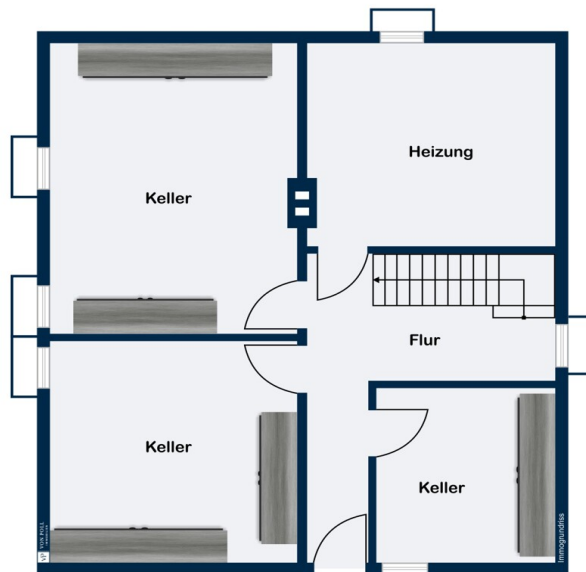
Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## The property

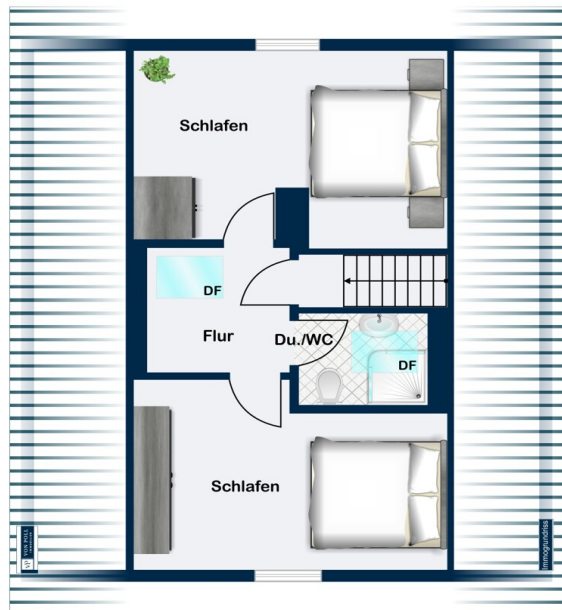


Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage, die besonders durch ihre Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen geschätzt wird. Das großzügige Grundstück mit großem, gepflegten Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien und Aktivitäten mit der ganzen Familie. Die Garage sorgt für sicheren und komfortablen Parkraum direkt am Haus.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> verteilt auf fünf Zimmer erfüllt diese Immobilie vielfältige Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Die Raumaufteilung ist durchdacht und auf die Bedürfnisse einer Familie zugeschnitten: Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Blick in den Garten, ein separates Esszimmer, das sowohl für gesellige Runden als auch für die täglichen Mahlzeiten bestens geeignet ist, sowie eine geräumige Küche. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein einladendes Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und Rückzug bieten. Ein zeitlos gestaltetes Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag, was den Bedürfnissen von Familien mit Kindern besonders entgegenkommt. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage, um eigene Wohnideen zu verwirklichen.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und 2022 gezielt modernisiert: Dach und Heizungsanlage wurden erneuert, wodurch das Haus auch in energetischer Hinsicht dem aktuellen Stand entspricht. Die neue Zentralheizung sorgt für effiziente und gleichmäßige Wärme im gesamten Haus.

Der großzügige Garten ist ein ideales Highlight für Familien mit Kindern und Hobbygärtner. Hier können Sie entspannen, spielen oder gemeinsam Zeit verbringen – genügend Freiraum ist vorhanden. Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder oder Gartengeräte.

Ein weiteres Plus ist die harmonische Nachbarschaft, in der ein freundliches, ruhiges Miteinander gepflegt wird. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und grünen Straßen. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint viel Platz, einen großen Garten und eine praktische Raumaufteilung in einer attraktiven Wohnlage. Es eignet sich besonders für Familien, die Wert auf ein großzügiges Umfeld, einen eigenen Garten und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten überzeugen, die dieses Haus Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## All about the location

Das Objekt befindet sich in idyllischer Höhenlage am Rand des Naturparks Habichtswald, im malerischen Ortsteil Dörnberg. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und einer spektakulären Fernsicht – ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Wanderfreunde. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre gute Erreichbarkeit: Die Stadt Kassel ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfassendes kulturelles Angebot sowie sämtliche städtische Infrastrukturen.

Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern in ruhiger, familienfreundlicher Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Dank der erhöhten Lage genießen Sie nicht nur eine außergewöhnliche Aussicht, sondern auch ein hohes Maß an Lebensqualität – mit direktem Zugang zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25099016 - 34317 Habichtswald-Dörnberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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