

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Vellmar

**Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Doppelhaus-Charakter und eigenem Garten (Provisionsfrei!)**



Objekt-Nr. OM-310470

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **265.000 €**

34246 Vellmar  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Vellmar - Nähe Jungfernkopf in einem 3 Familien Haus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Vellmar, angrenzend an das beliebte Wohngebiet Jungfernkopf, bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnambiente auf insgesamt 114 m<sup>2</sup>. Die Wohnung kombiniert gekonnt Behaglichkeit, mit einer naturnahen Lage und ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf gemütliches Wohnen und viel Raum und Natur legen.

### Wohnfläche und Architektur

Die Wohnung erstreckt sich über einen älteren Teil, der 1984 erbaut wurde sowie einen neueren Abschnitt aus dem Jahr 1998. Der separate Eingang führt Sie direkt in Ihre Wohlfühloase, die durch hohe Decken und bodentiefe Fenster im Wohnzimmer beeindruckt. Fünf große Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht, davon lassen sich drei komplett öffnen und geben den Blick auf den umlaufenden, rechtwinkligen Balkon frei. Dieser Balkon erstreckt sich über das gesamte Wohnzimmer und bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen.

Ein weiteres Highlight ist der stilvolle Holzofen, der dem Wohnzimmer eine gemütliche Atmosphäre verleiht. Die offene Küche, die im Kaufpreis enthalten ist, fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein ein. Der gemütliche Holzboden sorgt dabei für eine warme und einladende Atmosphäre.

### Außenbereich und Garten

Die Wohnung verfügt über zwei einladende Außenbereiche. Neben dem Balkon, gibt es eine zusätzliche Terrasse, die direkt an das Schlafzimmer angrenzt – der perfekte Ort für Ihren Morgenkaffee oder entspannte Abende. Der zugehörige Garten, mit einer Fläche von ca. 480 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen weiteren Gartenbereich von ca. 500 m<sup>2</sup>, für nur 69 Euro jährlich, zu pachten.

Diese "Garten-Gesamtfläche" wird seit Jahren so genutzt und genossen.

Ihre kleine, eigene Oase, mit wunderschönem Baumbestand und großflächiger Wiese.

### Zusätzliche Ausstattungsmerkmale

**\*\*Voll unterkellert\*\***: Die Wohnung bietet ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss, ideal für Hobbyräume, Stauraum oder eine Werkstatt.

- **\*\*Abstellkammer\*\***: Eine praktische Abstellkammer für Ihre Einkäufe und Haushaltsutensilien sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum.

Diese Eigentumswohnung vereint großzügige Wohnflächen, eine gemütliche Ausstattung und eine hervorragende Lage in Vellmar, nur einen Katzensprung vom Jungfernkopf entfernt. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Im Garten befindet sich ein kleines Steinhaus, mit zugehörigem Auslauf, das sich wunderbar zur Hühnerhaltung (oder Hasen/Meerschweinchen) eignet. Platz und beste Voraussetzungen hierfür, sind genügend vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Vellmar/Jungfernkopf ist eine charmante Stadt in Nordhessen, nur wenige Kilometer nördlich von Kassel gelegen. Die Stadt bietet eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine

besonders hohe Lebensqualität. Dank ihrer idealen Lage, genießen die Bewohner Vellmars eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen. Die Autobahn A7 macht das Reisen besonders bequem, und auch der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut. Mit regelmäßigen Bus-, Tram- und Zugverbindungen ist Kassel und die umliegenden Gemeinden leicht erreichbar.

In Vellmar/Jungfernkopf selbst finden sich alles, was das Herz begehrt. Von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten über gemütliche Restaurants und Cafés bis hin zu wichtigen Dienstleistungseinrichtungen – hier ist alles vorhanden. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen, die für jeden etwas bereithalten.

Besonders reizvoll ist die grüne Umgebung Vellmars/Jungfernkopf. Schöne Parks und Grünflächen laden zum Spaziergehen, Joggen oder einfach zum Entspannen ein. Die Natur ist stets präsent und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Wandern oder Ausflüge in die nahegelegenen Wälder und Naturschutzgebiete.

Auch das kulturelle Leben in Vellmar lässt keine Wünsche offen. Das örtliche Kulturzentrum organisiert regelmäßig abwechslungsreiche Veranstaltungen, von Konzerten über Theateraufführungen bis hin zu vielen weiteren kulturellen Highlights. Sportbegeisterte finden in Vellmar zahlreiche Sportvereine und Fitnessstudios, die für jeden etwas zu bieten haben.

Insgesamt ist Vellmar/Jungfernkopf ein wunderbarer Ort zum Leben. Die gelungene Mischung aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und herrlicher Natur macht die Stadt zu einem idealen Wohnort. Und die Nähe zu Kassel eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Arbeit, Bildung und Kultur – einfach perfekt!

Die Immobilie liegt direkt umgeben von Feldern und einem angrenzenden Wäldchen, aber dennoch zentral - eine wunderbare Kombination.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

