

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kassel

### Traumhaftes 1-2 Fam.-Haus in Niedrigenergiebauweise in schönster Lage Kassel-Harleshausen



Objekt-Nr. OM-311177

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **879.000 €**

Mobil: 0172 5632103

34128 Kassel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	890,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	329,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene 2-Familien-Niedrigenergiehaus aus dem Jahr Dez. 1998 überzeugt mit seiner nachhaltigen Bauweise, sowie einer vielseitigen Nutzbarkeit. Die variable Grundrissgestaltung ist durch die Ständerbauweise der Innenwände jederzeit seinen eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen anzupassen. Neben der ursprünglichen Nutzung als 2-Familienhaus besteht die Möglichkeit wie zurzeit durch eine nachträglich eingebaute Innentreppe das Haus komplett als Einfamilienhaus zu nutzen. Diese Treppenanlage lässt sich mit wenigen Handgriffen schnell wieder zurückbauen und die Decke kann ohne großen Aufwand geschlossen werden und somit das Haus in den Ursprung eines 2-Familienhauses zurückversetzt wird.

Auch der liebevoll angelegte Garten mit einem großen Koi-Teich und dem Plätschern des Wasserfalls wird Ihnen gefallen und verspricht viele gesellige Stunden im eigenen Paradies. Besonders in den Abendstunden werden Sie ohne Mückenplage das heimelige Ambiente bei einem Glas Wein, oder Bier genießen können.

### Allgemeine Informationen

Das Kellergeschoss ist massiv gemauert und von außen mit einem weißen Edelputz versehen.

Das Erd- und Dachgeschoss sind in Holzbauweise ökologisch errichtet.

Lassen Sie sich von dem einzigartigen Raumklima durch die natürliche Holzbauweise überzeugen und machen Sie sich ein eigenes Bild dieser vielseitigen Immobilie.

Die im EG und DG eingebauten hochwertigen SCHÜCO-Kunststofffenster haben Sprossenverglasung, umlaufende Sicherheits-Pilsverriegelung und ISO-Sicherheitsglas mit 2 x 6mm VSG einbruchshemmend. Die Fenster und Türen im KG haben keine Sprossen. Zwei im Garten eingelassene Zisternen mit je 6500 Liter Fassungsvermögen dienen der Garten- und Teichbewässerung.

## Ausstattung

### Erdgeschoss:

Sie betreten die Immobilie über eine offene große Wohndiele. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume des Erdgeschosses. Der lichtdurchflutete, offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstertüren und direktem Zugang zu den Terrassen und dem Balkon wird Sie begeistern. Die in 2018 erneuerte Südterrasse mit über 70m<sup>2</sup>, die in 2022 vollkommen neu gestaltete, am großen Teich gelegene, Westterrasse mit über 30m<sup>2</sup>, sowie der Ostbalkon, erneuert in 2021 über die gesamte Länge von 14m mit einer Breite von 1,7m und herrlichen Blick bis zum Meißner laden zum Verweilen und relaxen ein. Alle Freiplätze können mit großen Markisen beschattet werden. In der gut ausgestatteten Küche, mit dem Zugang auf den großen Balkon, werden Sie mit Freude die Gerichte für Ihre Lieben zubereiten, während Sie den Blick über Kassel genießen können. Der direkte Zugang in das Esszimmer ermöglicht einen kurzen Weg. Das geräumige Schlafzimmer verfügt ebenfalls über eine große, bodentiefe Schiebetür mit Austritt auf den Ost-Balkon, sowie eine direkte Verbindungstür zum großzügig in 2021 komplett neu angelegten Badezimmer.

Ein natürlich belichtetes Gäste-WC befindet sich neben dem offenen Treppenhaus.

Beheizt wird das Erdgeschoss sowie der Keller mit einer Gasbrennwertheizung Baujahr 1998, diese wurde im Jahr 2015 komplett mit neuen elektrischen, sowie elektronischen Bauteilen ausgestattet.

Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Strahlungswärme, ebenso der freistehende Holz- Kohleofen.

### Dachgeschoss

In der, über eine separate Außentreppe erreichbare, Dachgeschosswohnung die zurzeit auch über die nachträglich eingebaute Innentreppe erreichbar ist, erwartet Sie ein großer, heller Wohnbereich.

Durch die vielen Fenster in den Gauben, sowie den beiden bodentiefen, auf die 25m<sup>2</sup> große, überdachte Süd-Loggia führenden Glastüren fällt mehr als ausreichend Licht und Sonne.

Das Obergeschoß beinhaltet WZ, Küche, Bad und Flur, Alles ist lichtdurchflutet durch die großzügigen Fenster, geheizt wird mit einer Etagengasbrennwert-therme.

Kellergeschoss:

Das Untergeschoss mit einer komfortablen Raumhöhe von 2,50m erreichen Sie über eine Innentreppe und über mehrere Außentüren. Die mögliche Einlieger-wohnung, bestehend aus einem hellen großen Wohnraum, einem Schlafräumebenfalls mit einem großen Fenster und Außentür in den Garten, sowie eine Einbauküche und einem großzügigem Badzimmer, ein kleiner Flur verbindet die Räume. Selbstverständlich können Sie die Einliegerwohnung mit ca. 55m<sup>2</sup> und einer zusätzlich ca. 18m<sup>2</sup> großen Terrasse auch vermieten. Diese Einheit ist wirtschaftlich von den anderen Einheiten getrennt.

In dem Untergeschoss befinden sich 2 große Kellerräume mit ebenerdigen Ausgang in den Garten, sowie ein Bad mit Dusche, WC, Urinal und HWB, einen Heizungsraum und einem Versorgungsraum

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Vermutlich beste und schönste Lage Kassels

gelegen in Harleshausen keine 10 Minuten Fußweg vom Habichtswald entfernt in einem Fußweg am Ende einer Sackgasse. Das sehr gut eingewachsene und gepflegte Grundstück bietet Ruhe und Entspannung mit vielen Möglichkeiten, sowie einen herrlichen Blick über ganz Kassel bis zum Meißner.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Rückseite mit Garten

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang 1.OG



Terrasse West

# Exposé - Galerie



Terrasse Süd

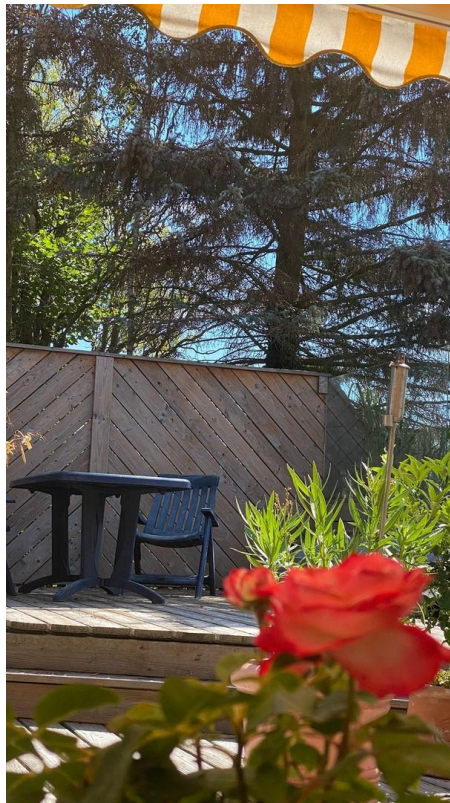


Südansicht

# Exposé - Galerie



Südterrasse Blick gen Osten

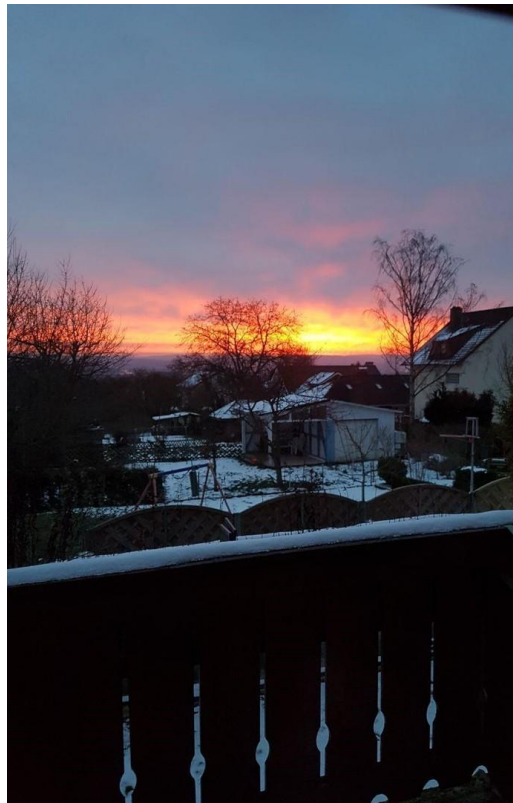


Südterrasse

# Exposé - Galerie



Blick auf West-Südterrasse



Sonnenaufgang



# Exposé - Galerie



Wasserfall

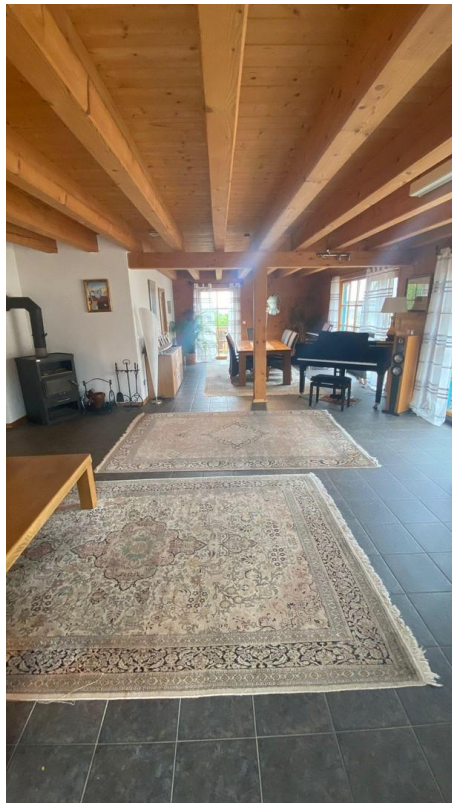


Winterlandschaft

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



WZ mit Blick auf das Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Richtung Südterrasse

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang innen



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



EG Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Wohnzimmer OG



# Exposé - Galerie



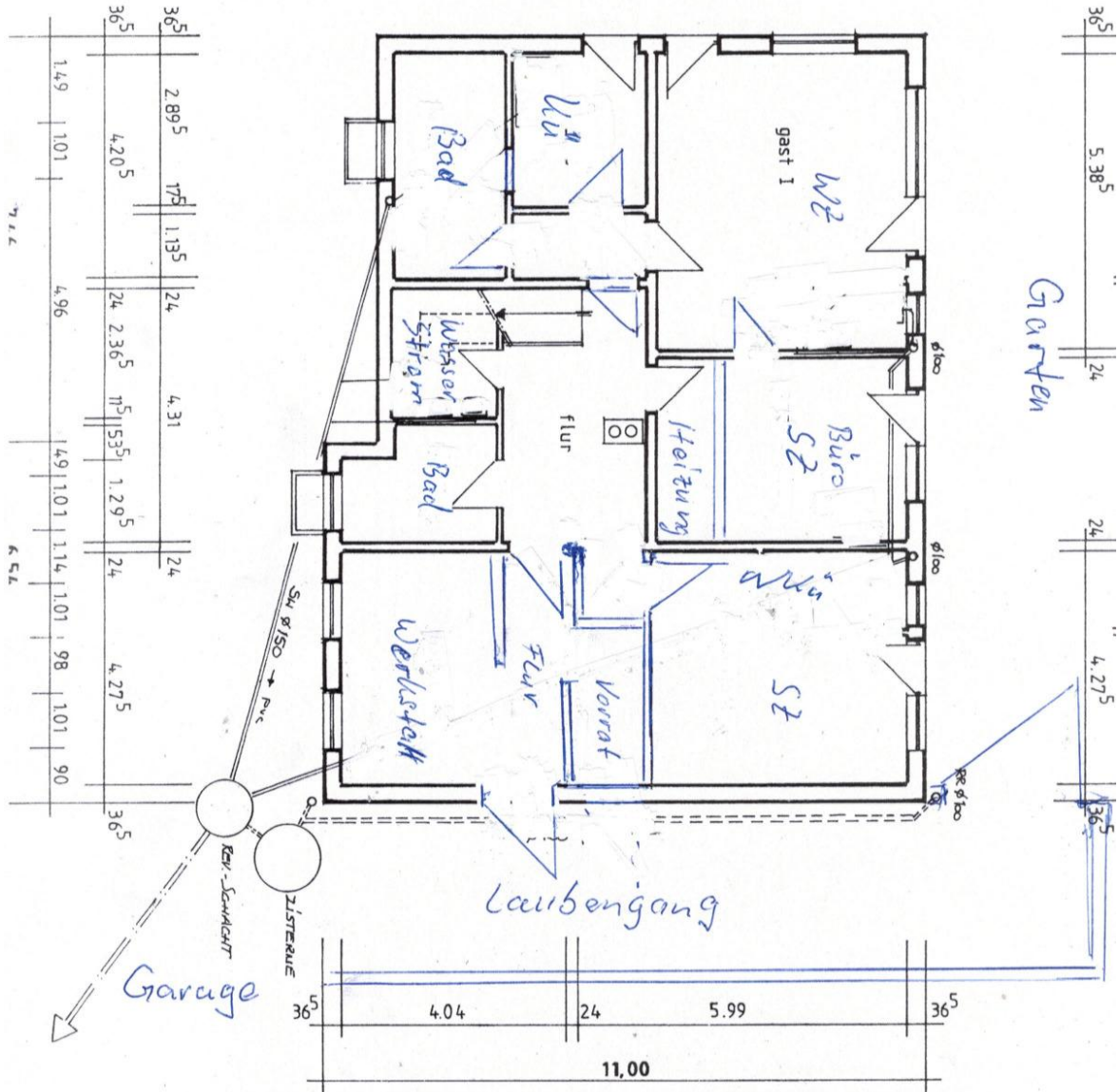
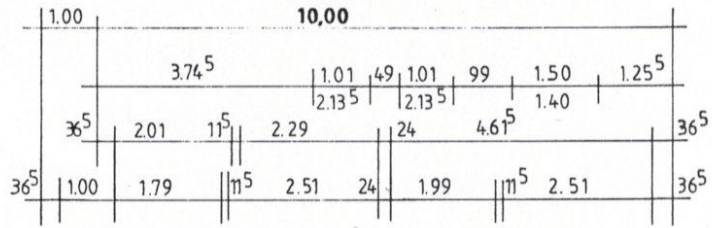
Flur OG



Laubengang unter Terrasse

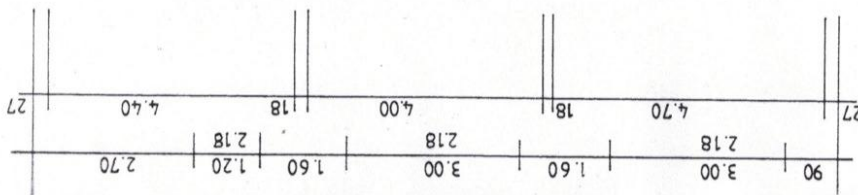
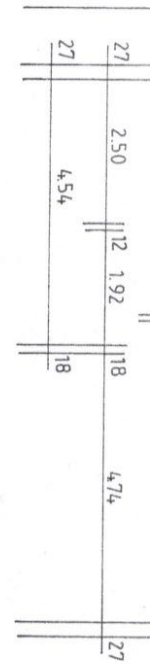
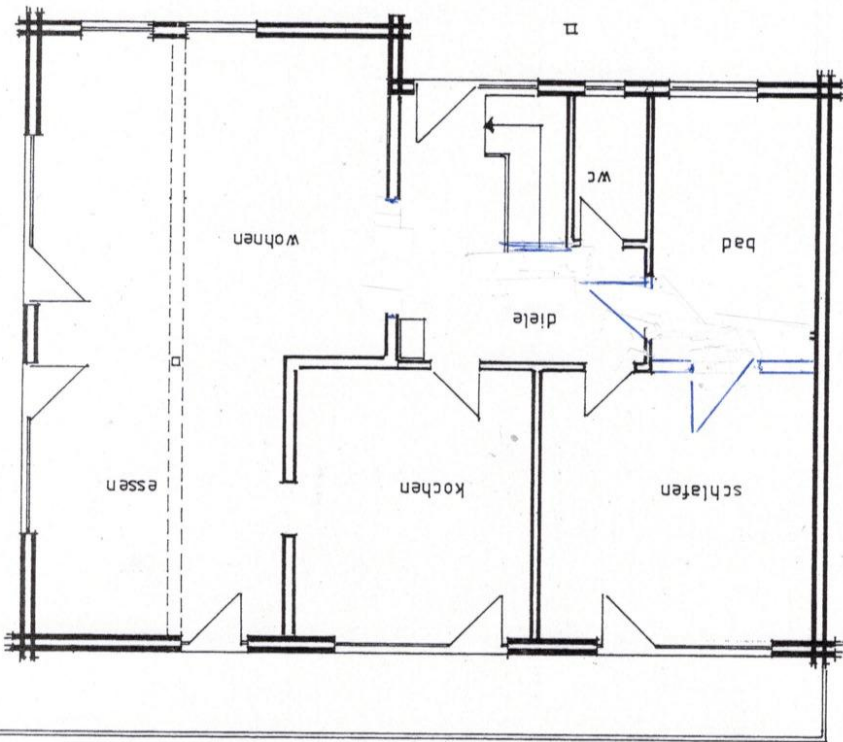
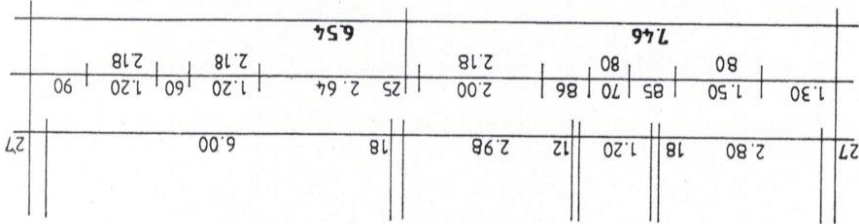
# Exposé - Grundrisse

Keller

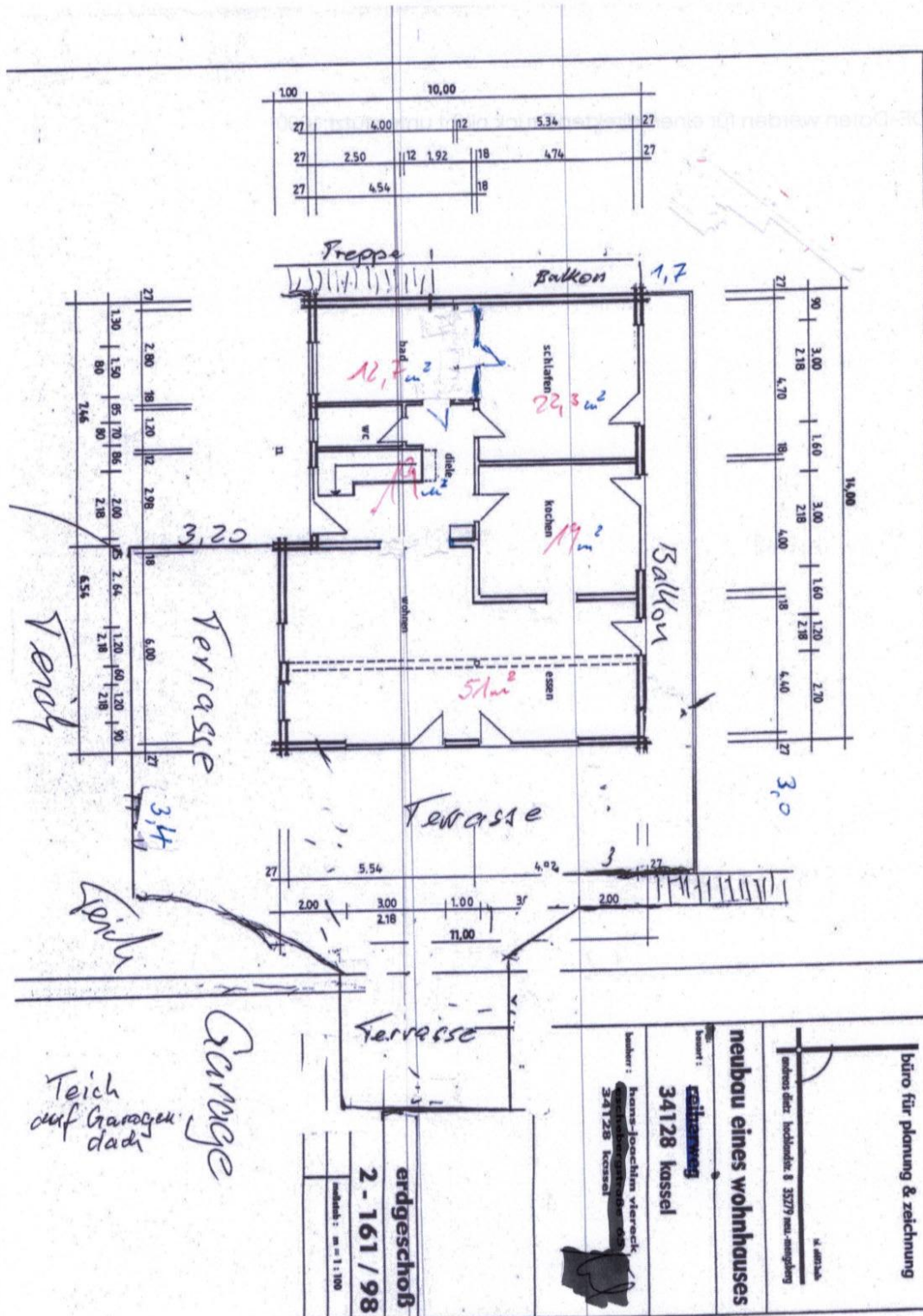


# Exposé - Grundrisse

*Erdgeschoss*



# Exposé - Grundrisse



büro für planung & zeichnung  
 N. A. 10/10  
 address: ditzschstr. 8 35379 netz-anlage

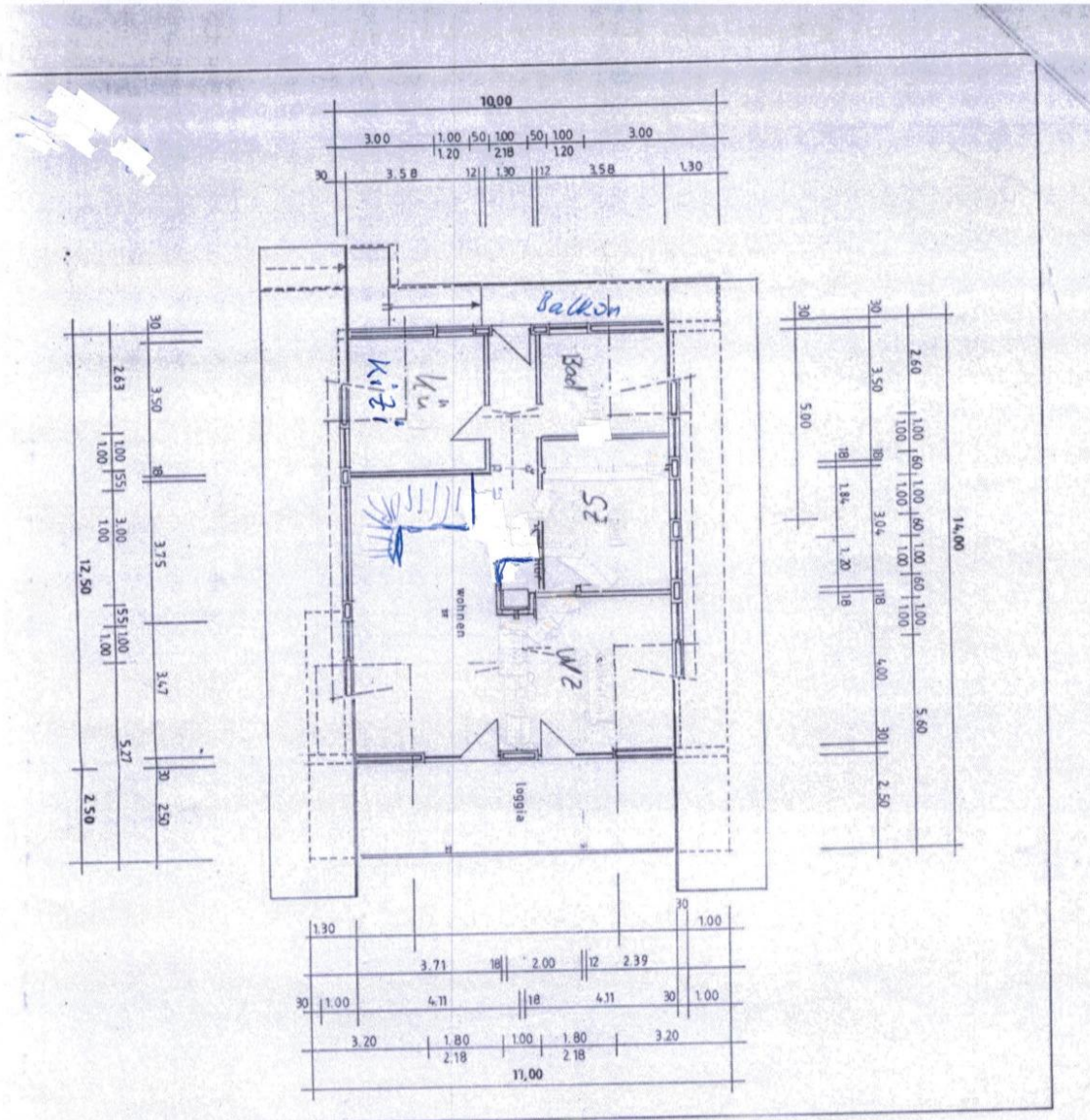
**neubau eines wohnhauses**

name: **zellerweg**  
 34128 kassel

builder: hons-joseph vireck  
 hons-joseph vireck  
 34128 kassel

erdgeschoss  
 2 - 161 / 98  
 maßstab: m = 1:100

# Exposé - Grundrisse



büro für planung & zeichnung	
K. Pfeiffer	
andreas ditz hochschule: 8 33779 neu-erfeldberg	
<b>neubau eines wohnhauses</b>	
baustart:	<b>34128 kassel</b>
bauleiter:	<b>34128 kassel</b>
planer:	
baueinstell:	<b>dachgeschoss</b>
plan - nr.:	<b>3 - 161 / 98</b>
datum: 18.08.1998	maßstab: m = 1 : 100
gez.: andreas ditz	

# Exposé - Grundrisse



## 9 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse				
	Marktwert		Beleihungswert	
Bodenwert	264.864 €	(298 €/m <sup>2</sup> )	264.864 €	(298 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert	996.000 €	(3.298 €/m <sup>2</sup> )	745.000 €	(2.467 €/m <sup>2</sup> )
Ertragswert	nicht gerechnet		nicht gerechnet	
Vergleichswert	nicht gerechnet		nicht gerechnet	
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet		nicht gerechnet	

Ableitung des Markt- und Beleihungswerts (nach § 16 PfandBG)			
		Marktwert	Beleihungswert
maßgeblicher Verfahrenswert	Sachwert	996.000 €	745.000 €
Wertminderungen			
	Nachtragsgenehmigungen	- 3.000 €	- 3.000 €
<b>Markt- und Beleihungswert (nach § 16 PfandBG)</b>		<b>993.000 €</b>	<b>742.000 €</b>
		rd. 993.000 €	rd. 742.000 €

Marktwert (nach § 16 PfandBG)  
**993.000 €**  
pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 3.288 €

Beleihungswert (nach § 16 PfandBG)  
**742.000 €**  
pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 2.457 €

Beleihungswert ermittelt am 14.06.2022 durch Leslie Rosdelski

# Exposé - Grundrisse

SPRENGNETTER



*Leslie Rosdelski*

~~Reiheweg 20, 34120 Kassel, Telefon: 0561 45079812, Aktenzeichen Auftraggeber: PN-2021-45079812 90921799 21 | 52~~  
~~Vierock Hans-Joachim~~