

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 ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	329,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	55,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aufteilung Ausstattung

Das hier angebotene 2-Familien-Niedrigenergiehaus aus dem Jahr 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 werden kann.

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 mit Hohllochziegeln 36cmdick massiv gemauert und von außen mit einem weißen Edel-Kellenputz verputzt.

Das Erd- und Dachgeschoss sind in Holzbauweise mit 2 x 75mm Blockbohlen und im Zwischenraum mit Korkgranulat als Dämmung ökologisch errichtet.

Das Dach ist mit 180mm dicken Dämmplatten isoliert.

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

Jede Wohneinheit hat eigene Stromzähler, Wasserzähler, Gaszähler. Lediglich die Einliegerwohnung ist gekoppelt mit dem Erdgeschoss, jedoch mit Zwischenzählern. Weiterhin besitzt jede Wohneinheit eine eigene Stromverteilung auch mit FI's. In allen Räumen sind SAT-Antennenanschlüsse verlegt. 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 sind aus weißen, wärmegeprägten Aluminium-rahmen ebenfalls mit 2 x 6mm VSG und Zusatz-Sicherheitsverriegelungen. 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 70m², die in 2022 vollkommen neu gestaltete, am großen Teich gelegene, Westterrasse mit über 30m², 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, mit hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattete Küche, mit dem Zugang auf den großen Balkon, werden Sie mit Freude die Gerichte für Ihre Lieben zubereiten, während Sie den Blick über Kassel bis hin zum Meißner genießen können. Der direkte Zugang in das Esszimmer, wie auch der Eingang vom Wohnflur ermöglichen kurze Wege. Das geräumige Schlafzimmer verfügt ebenfalls über eine große, bodentiefe Schiebetür mit Austritt auf den Ost-Balkon, sowie eine direkte Verbindungstür zum großzügig angelegten Badezimmer mit Eckbadewanne, Toilette, Bidet, Doppelwaschbecken mit Unterschrank und einer Walk-In-Dusche. Die umlaufende, dimmbare LED-Beleuchtung der Spiegelfront setzt das 2021 komplett modernisierte Badezimmer perfekt in Szene und sorgt für eine entspannte Wellnessatmosphäre.

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 25m² große, überdachte Süd-Loggia führenden Glastüren fällt mehr als ausreichend Licht und Sonne.

Des Weiteren befinden sich derzeit 2 Schlafräume in der Wohnung, erweiterbar auf 3 Zimmer, davon kann einer wieder zurückgebaut und als Küche mit allen erforderlichen Anschlüssen genutzt werden. Das großzügige Badezimmer mit 2 Fenstern, einer Eckbadewanne, einer Dusche, einer Toilette und einem Handwaschbecken kann man vom Flur aus betreten, ebenso durch eine Verbindungstür vom Schlafzimmer. Das Schlafzimmer hat eine breite Fensterfront Richtung Osten. Das DG ist ausgestattet mit

einer eigenen Etagen-Gasbrennwertherme

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 Küche mit Einbaumöbeln und einem großzügigem Badzimmer ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, ein kleiner Flur verbindet die Räume. Selbstverständlich können Sie die Einliegerwohnung mit ca. 55m² und einer zusätzlich ca. 18m² großen Terrasse auch vermieten. Diese Einheit ist wirtschaftlich von den anderen Einheiten getrennt. Des Weiteren beinhaltet das Untergeschoss einen großen Kellerraum, genutzt als Waschküche und ggfls. Gästezimmer mit ebenerdigen Ausgang in den Garten, ein kleines Bad mit Dusche, WC, Urinal und Handwaschbecken, einen Heizungsraum und einem großen Raum aufgeteilt als Vorratsraum und Werkstattraum mit einem Ausgang in den Laubengang.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

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, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m ² 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

Exposé - Galerie



Südterrasse



Südterrasse

Exposé - Galerie

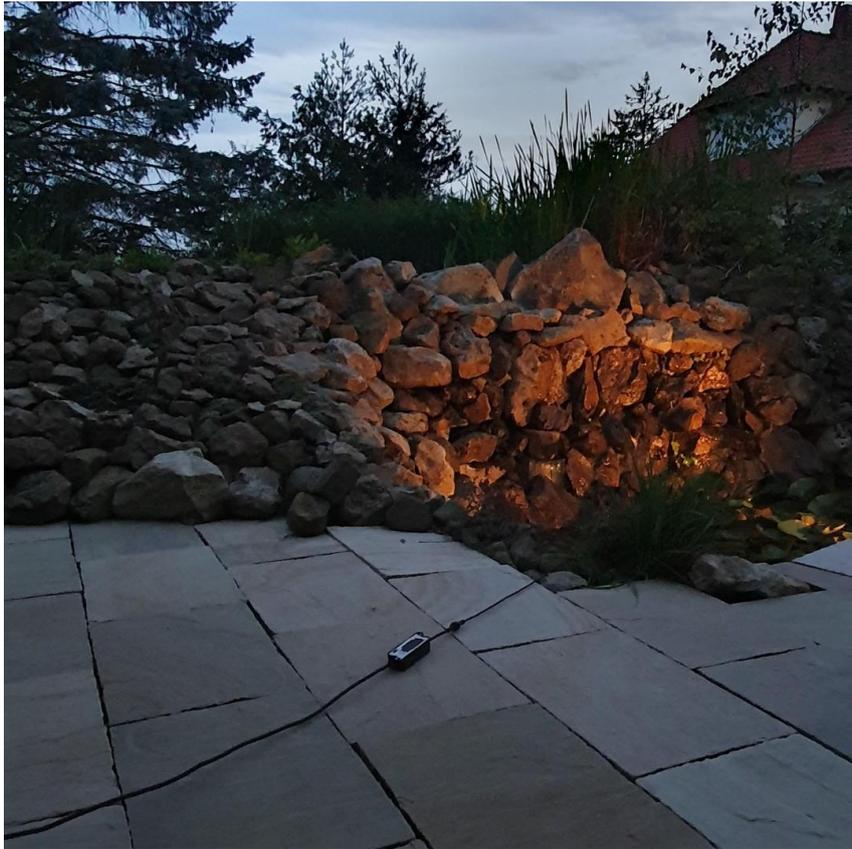


Blick auf West-Südterrasse



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



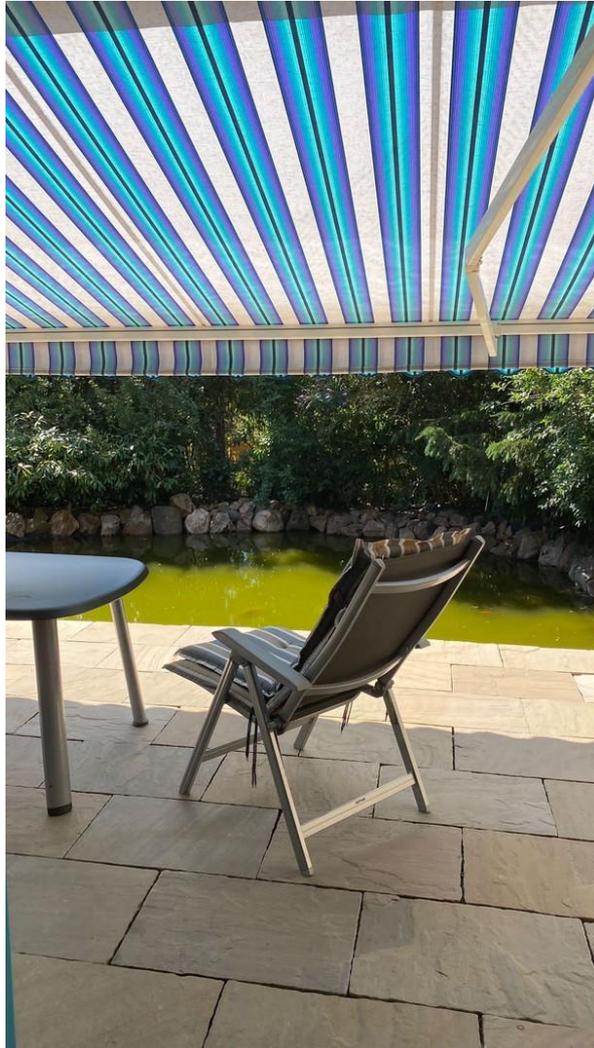
Flur OG



Laubengang unter Terrasse



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Herrn
Hans-Joachim Viereck

Bei Zahlungen und Schreiben bitte stets angeben

Zuständig: Grundstücksabgaben2
Zimmer: F 112 und F 113; F 217 - F 219
Telefon: 0561 787 2006
Faxnr.: 0561 787 882078
Email: grundstuecksabgaben2@kassel.de
Gläubiger-ID: [REDACTED]

Grundstücksabgabenbescheid

Mit diesem Bescheid teilen wir Ihnen zur Vorbereitung der Grundsteuerreform Ihr Einheitswertaktenzeichen des Finanzamts mit. Weitere Informationen siehe Anlage.

Objekt

Objekt-Nr.	Bezeichnung	Ortsbezirk	Einheitswertaktenzeichen Finanzamt
[REDACTED]	[REDACTED]	Harleshausen	[REDACTED]

Festsetzungen Grundsteuer B
Bekanntgabe Einheitswertaktenzeichen des Finanzamts

Jahr	Zeitraum	Messbetrag	Hebesatz %	Unveränderte Jahressteuer
2022	01.01.-31.12.	147,56 €	490,00	723,04 €
Summe				723,04 €

Sofern Sie am Lastschriftverf. teilnehmen, werden fällige Beträge abgebucht, Gutschriften verrechnet o. erstattet.

	IBAN / Kto.-Inhaber	BIC	Kurzbezeichnung Bank	Abbuchung	Auszahlung
Grundstücksabgaben	**** * [REDACTED]	GENODE51KS1	Volksbank Kassel Göttingen	Ja	Ja
			MR-13-025875		

Künftige Fälligkeiten:

	15.02.22	15.05.22	15.08.22	15.11.22
Fälligkeitstermine				
Grundsteuer B	180,76 €	180,76 €	180,76 €	180,76 €
Abfallgebühr	47,09 €	47,09 €	47,09 €	47,09 €
Straßenreinigung	26,10 €	26,10 €	26,10 €	26,10 €
Summe	253,95 €	253,95 €	253,95 €	253,95 €

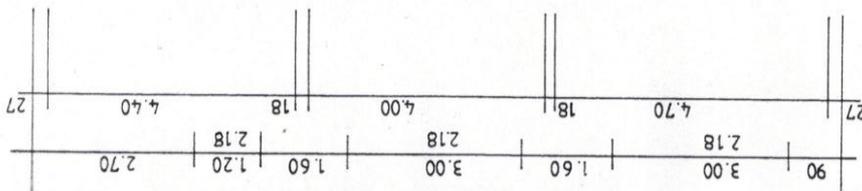
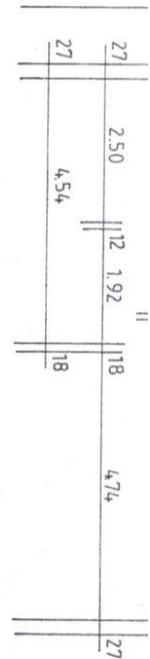
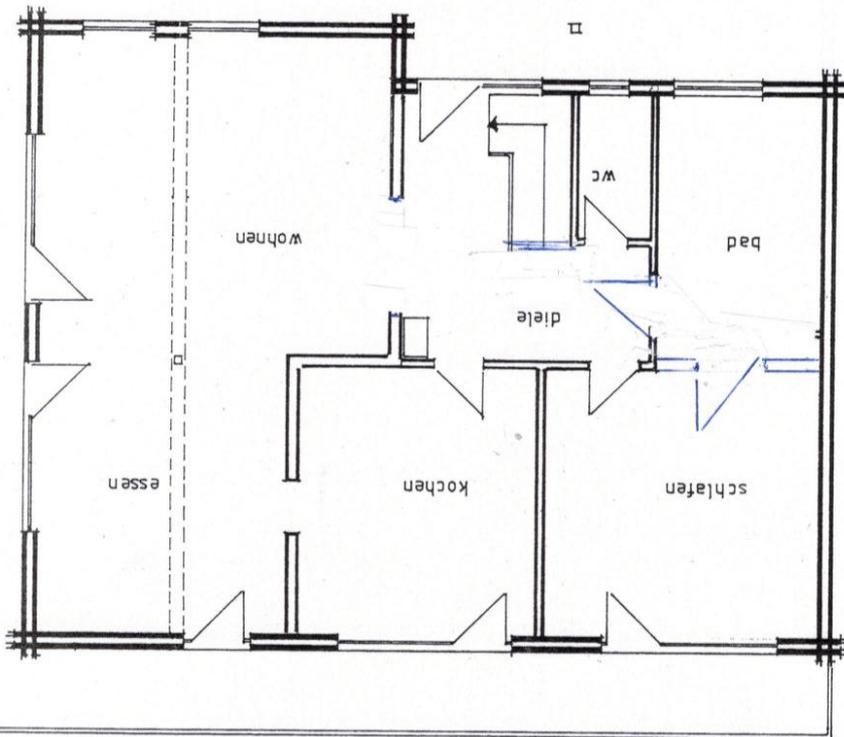
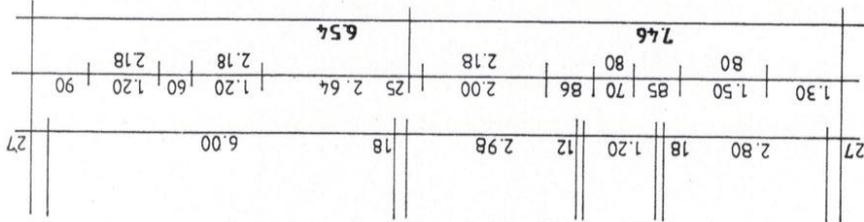
Fälligkeiten in künftigen Jahren:

	15.02.	15.05.	15.08.	15.11.
Fälligkeitstermine				
Grundsteuer B	180,76 €	180,76 €	180,76 €	180,76 €
Abfallgebühr	47,09 €	47,09 €	47,09 €	47,09 €
Straßenreinigung	26,10 €	26,10 €	26,10 €	26,10 €
Summe	253,95 €	253,95 €	253,95 €	253,95 €

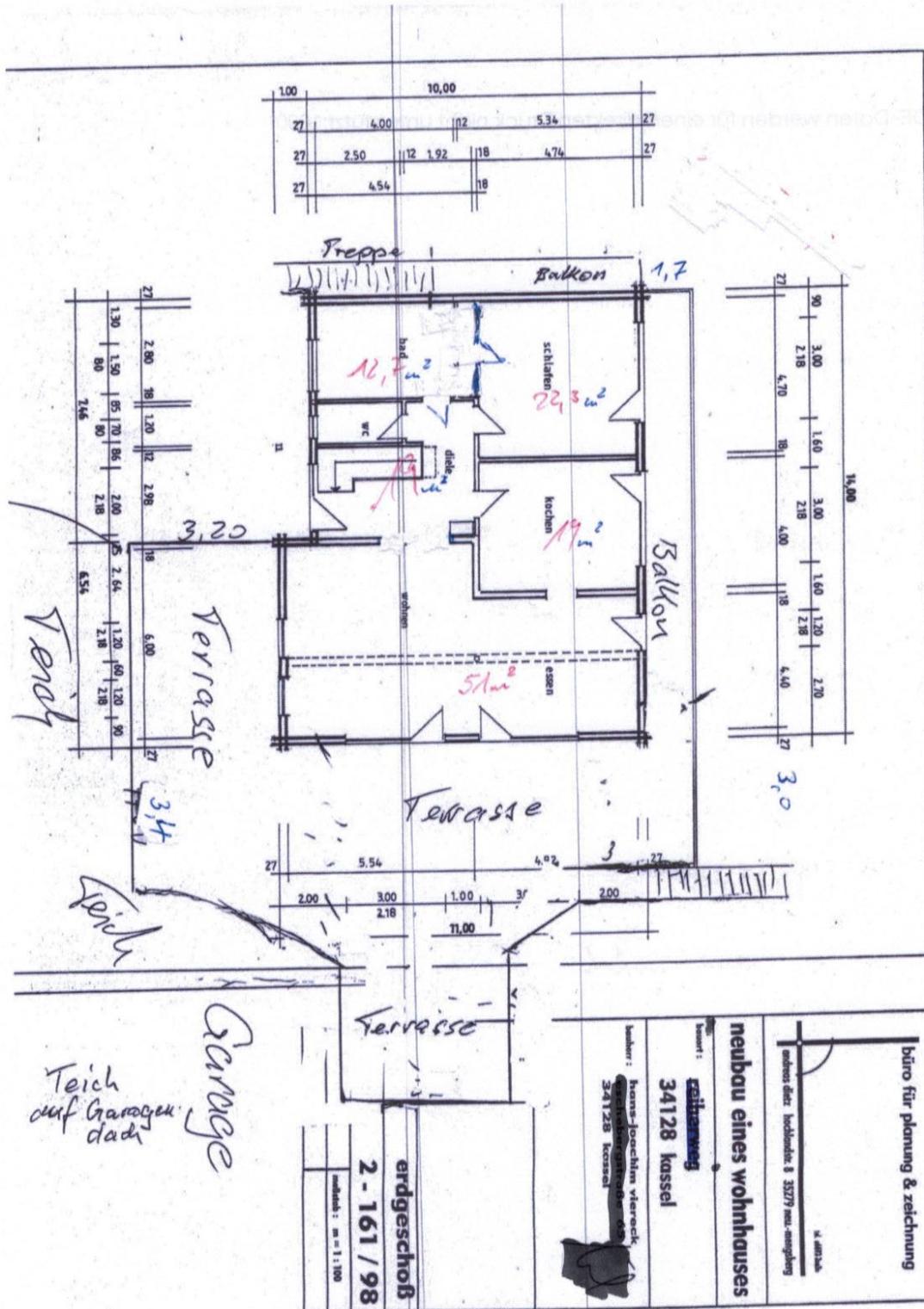
Abgabenbescheid

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse



büro für planung & zeichnung

adresse ditz hochstraße 8 35379 netz-anlage

neubau eines wohnhauses

ort: **zellweg**
34128 kassel

bauführer: **hans-josef vierenck**
34128 kassel

erdgeschoss
2 - 161 / 98

maßstab: m = 1:100

Exposé - Grundrisse



9 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse				
	Marktwert		Beleihungswert	
Bodenwert	264.864 €	(298 €/m ²)	264.864 €	(298 €/m ²)
Sachwert	996.000 €	(3.298 €/m ²)	745.000 €	(2.467 €/m ²)
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 €
Markt- und Beleihungswert (nach § 16 PfandBG)		993.000 €	742.000 €
		rd. 993.000 €	rd. 742.000 €

Marktwert (nach § 16 PfandBG)
993.000 €
 pro m² Wohnfläche 3.288 €

Beleihungswert (nach § 16 PfandBG)
742.000 €
 pro m² Wohnfläche 2.457 €

Beleihungswert ermittelt am 14.06.2022 durch Leslie Rosdelski

Exposé - Grundrisse

SPRENGNETTER



Leslie Rosdelski

~~Reiheweg 20, 34120 Kassel, Telefon: 0561 4532259, Aktenzeichen Auftraggeber: PN-2021-45079812 90921799 21 | 52~~
~~Vierock Hans-Joachim~~