

# Exposé

## Einfamilienhaus in Immenhausen-Holzhausen

### Extravagantes großzügiges Haus mit großem Grundstück zu verkaufen in Immenhausen-Holzhausen



Objekt-Nr. **OM-315137**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
Martina Weber  
Telefon: 0163 2430514  
Mobil: 0178 2372991

Schöne Aussicht 17  
34376 Immenhausen-Holzhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	808,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,65 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnfläche von 125,65 qm wurde nach DIN 283 seinerzeit von dem Architekten ermittelt. Bei der Berechnung nach der aktuell gültigen DIN 277 ergibt sich eine wesentlich größere Fläche (z.B. wurde die Terrasse nicht angerechnet und es wurden nur die reinen Wohnräume im EG einbezogen). Im Keller mit separatem Eingang ist ein Wohnraum (Hobbyraum), eine Küche und ein Duschbad ausgebaut - (ca. 57 qm), Raumhöhe ca. 2,22 m. Dieser Teil des Kellers könnte ggf. als Einliegerwohnung im generationsverbundenen Wohnen genutzt werden. Der Carport mit Geräteraum wurde im 2. Bauabschnitt errichtet und ist neuwertig. Zusätzlich ist ein Gartenhaus vorhanden, welches ebenfalls später errichtet und neuwertig ist. Schließlich wurde die Wendeltreppe in den Keller erneuert und ist neuwertig.

## Ausstattung

Offener Kamin im gemütlichen Wohn-/Essbereich. Bodentiefe Fenster im Wohnbereich sorgen für viel Lichteinfall. Hohe, offene Räume bis ca. 4 m sorgen für ein außergewöhnliches Wohnerlebnis. Glasfaseranschluss. Zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk mit Kerndämmung, Dachdämmung als Zwischensparrendämmung, doppelt verglaste Fenster, Fußbodenheizung im Wohn- und Esszimmer, Küche, Hauptbad, Flur und WC, ansonsten Flachheizkörper, Heizung neu im September 2008 als Brennwerttechnik mit Solarunterstützung der Warmwasserbereitung.

Automatische Rasensprenganlage.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bei Ersterwerb Erstattung der Grundsteuer möglich (Hessengeld). Nachrangiges Hessen-Darlehen bei Ersterwerb bis EUR 200.000,00 möglich (0,6 % Zinsen und 3 % Tilgung). Ich kann Sie bei der Antragstellung unterstützen und beraten, da ich seit mehr als 20 Jahren in diesem Bereich tätig bin. Das Haus ist bereits geräumt. Möbel können nach Vereinbarung übernommen werden-der Rest wird geräumt.

## Lage

808 qm großes eingewachsenes Grundstück in ruhiger Lage, viel Privatsphäre, da gegenüber Nachbarbebauung nach hinten (versetzt) gebaut. Busanbindung nach Kassel, kostenloser Stadtbus (Linie 173) nach Immenhausen (Entfernung ca. 5 km). Immenhausen ist eine malerische Kleinstadt mit Fachwerkbauten rund um die Stadtkirche und das Fachwerkkrathaus. Beliebter Treffpunkt an schönen Tagen ist die Eisdielen. Bekannt ist das Glasmuseum. Es gibt ein Frei- und Hallenbad und sämtliche notwendige Infrastruktur (Schulen, Apotheke, Ärzte, Supermarkt etc.) ist vorhanden. Die Entfernung nach Kassel beträgt 15 km.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	205,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Terrasse vor dem Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Terrassen hinter dem Haus



Gartenhütte

# Exposé - Galerie



Garten mit Carport



Carport seitlich

# Exposé - Galerie



Carport Rückseite



Aussenansicht Norden

# Exposé - Galerie



Aussenansicht Westen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche EG

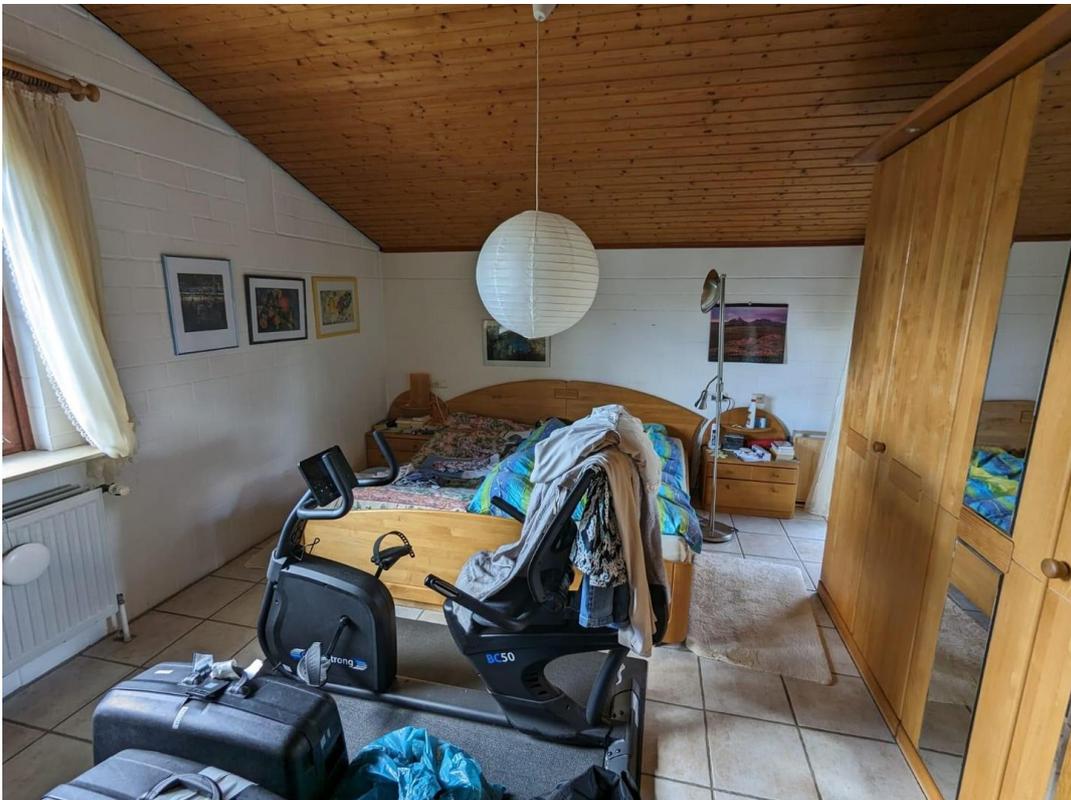


Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Kind 2 EG

# Exposé - Galerie



Kind 1 EG



Bad EG

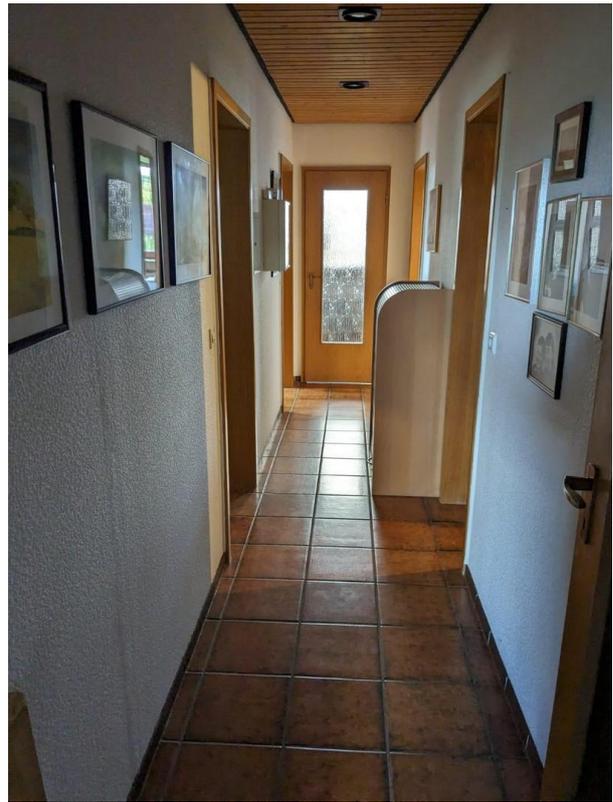


Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Flur EG

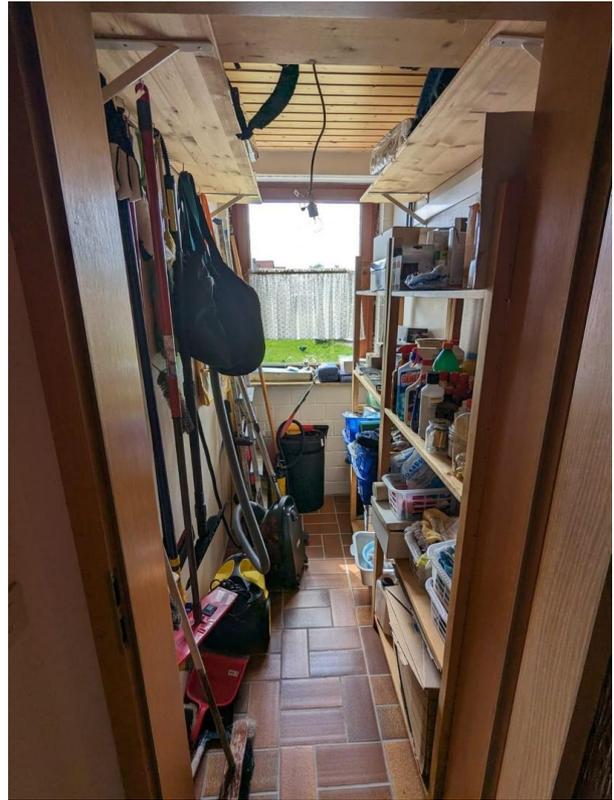


Windfang

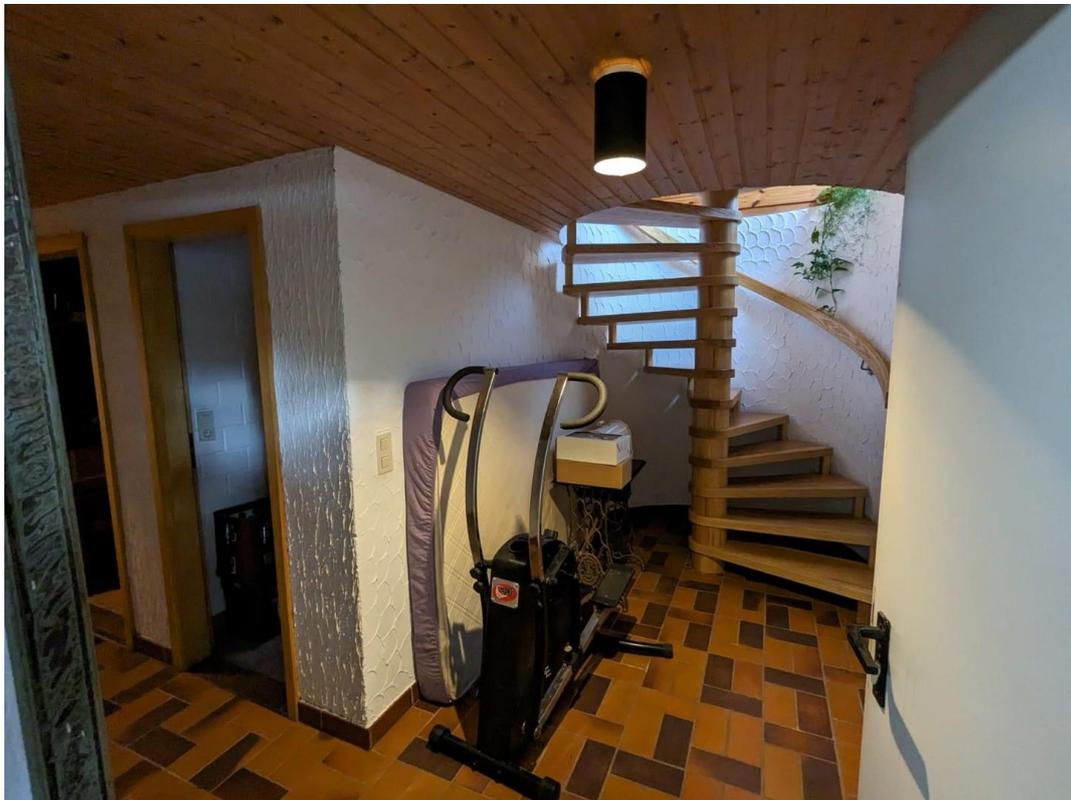
# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Abstellraum EG



Treppe KG EG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum mit Eingang v. außen

# Exposé - Galerie



Duschbad KG



Duschbad KG

# Exposé - Galerie



Küche KG



Küche KG

# Exposé - Galerie



Flur Keller



Abstellraum Keller

# Exposé - Galerie



Neue Heizung KG



Heizung, Wasch-u. Trockenraum

# Exposé - Galerie



Werkstatt KG



Dachboden



Carport Lagerraum

# Exposé - Galerie



Gartenhütte

# Exposé - Grundrisse

