

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wolfhagen

**Modernisiertes Raumwunder (200m<sup>2</sup>) mit Kamin & neuem Standard – 25 Min. nach Kassel**



Objekt-Nr. OM-381062

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.300 € + NK**

34466 Wolfhagen  
Hessen  
Deutschland

Grundstücksfläche	328,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	3.900 €
Zimmer	6,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.02.2026
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Nebenkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

200 m<sup>2</sup> Entfaltung: Modernisiertes Landhaus mit Kamin & Wellness-Faktor

Ihr neues Zuhause: Viel Platz, viel Licht, viele Möglichkeiten Vergessen Sie enge Stadtwohnungen. Dieses freistehende, ehemalige Bauernhaus in Wolfhagen-Istha bietet Ihnen auf ca. 200 m<sup>2</sup> die Freiheit, die Ihre Familie braucht. Ob großzügiges Home-Office, Spielzimmer für die Kinder oder Rückzugsort für Gäste – die 6,5 Zimmer bieten außergewöhnlich viel Raum zur freien Entfaltung, ohne dass Sie Kompromisse eingehen müssen.

Gezielte Modernisierung für Ihr Wohlbefinden In den vergangenen Jahren wurde konsequent in die technische und energetische Substanz des Hauses investiert, um modernen Wohnstandard mit dem charmanten Charakter des Hauses zu vereinen:

Energie-Update 2024: Die Haustür sowie ein Großteil der Fenster wurden im Jahr 2024 durch hochwertige, moderne Elemente ersetzt. Dies sorgt gezielt für einen verbesserten Schall- und Wärmeschutz.

Effiziente Dämmung: Die massiven, doppelwandigen Mauern verfügen über eine effiziente Zwischenblasdämmung. Zusammen mit den neuen Elementen garantiert dies ein angenehmes Wohnklima und optimierte Verbrauchswerte.

Moderne Technik: Die Elektrik wurde auf einen aktuellen Stand gebracht, um heutigen Anforderungen an Sicherheit und Technik voll gerecht zu werden.

Die Highlights im Überblick:

Wellness im Alltag: Das modernisierte Tageslichtbad ist Ihre private Oase. Es ist ausgestattet mit einer komfortablen Eckbadewanne, einer separaten Dusche und – als besonderes Highlight – einer wohligem Fußbodenheizung. Ein zusätzliches Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Feuerabend: Der großzügige Wohnbereich besticht durch seine Weite. Ein vorhandener Kaminanschluss bietet Ihnen die Möglichkeit, an kalten Abenden für behagliche Strahlungswärme zu sorgen und dabei Ihre Heizkosten effektiv zu senken.

Küche & Vorrat: Eine funktionale Einbauküche ist bereits vorhanden. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer – ideal für die Vorratshaltung einer Familie.

Garten & Stellplätze: Ein gemütlicher, pflegeleichter Garten dient als privater Rückzugsort. Für Ihre Fahrzeuge stehen Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung.

Zukunftssicher: Die Vorbereitung für Glasfaser liegt bereits im Vorgarten – ideal für schnelles Internet im Home-Office.

Volle Kostenkontrolle – Transparenz für Ihr Budget Die Kaltmiete beträgt 1.300 €, die Nebenkosten liegen bei niedrigen 150 € (für Steuern/Versicherungen). Wie bei einem Einfamilienhaus üblich, übernehmen Sie die volle Autonomie über Ihren Verbrauch: Die Kosten für Heizöl, Wasser, Strom und Müll rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab. Ihr Vorteil: Sie sind an keinen starren Vertrag gebunden, sondern bestellen Ihr Öl dann, wenn die Marktpreise am niedrigsten sind. Das bietet Ihnen eine Preissicherheit und Kontrolle, die herkömmliche Mietwohnungen nicht bieten können.

Besichtigungsprozess (Digitaler Erstbesuch): Um Ihnen Wartezeit zu ersparen, nutzen wir ein automatisiertes Verfahren:

Senden Sie uns eine Anfrage über dieses Portal.

Sie erhalten im Anschluss eine E-Mail mit dem Link zu unserem virtuellen 360-Grad-Rundgang.

Nach dem digitalen Erstbesuch können Sie bei Gefallen direkt Ihren Vor-Ort-Termin buchen.

## Ausstattung

Raumwunder: Freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6,5 flexibel nutzbaren Zimmern – ideal für Home-Office oder Großfamilien.

Energie & Sanierung: Neu 2024: Haustür und Fokus-Fensterflächen komplett erneuert (hocheffiziente Wärmeschutzverglasung).

Dämmung: Massive Doppelwand-Bauweise mit effizienter Zwischenblasdämmung für stabiles Wohnklima.

Wellness-Bad: Modernisiertes Tageslichtbad mit Eckbadewanne, separater Dusche und komfortabler Fußbodenheizung. Zusätzliches Gäste-WC vorhanden.

Küche: Funktionale Einbauküche inklusive einer sehr praktischen, separaten Speisekammer.

Heizung & Kamin: Öl-Zentralheizung: Volle Kostentransparenz durch Selbstbeschaffung (kaufen Sie Öl, wenn der Preis niedrig ist!).

Kaminanschluss im großzügigen Wohnbereich vorhanden – perfekt für behagliche Zusatzwärmе.

Außenbereich: Privater, pflegeleichter Garten zur alleinigen Nutzung.

Multimedia: Glasfaser-Vorbereitung (FTTH) direkt am Grundstück vorhanden.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Idyllisch Wohnen, Schnell Vernetzt: Wolfhagen-Istha

Hier genießen Sie die Ruhe einer dörflichen Umgebung, ohne auf die Vorzüge einer exzellenten Infrastruktur verzichten zu müssen. Istha bietet die ideale Balance für Familien und Berufspendler.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Pendler-Hotspot: Dank der direkten Anbindung an die B450 und A44 erreichen Sie das Stadtzentrum von Kassel in unter 30 Minuten (ca. 25 km). Ideal für alle, die im Grünen leben und in der Stadt arbeiten möchten.

Perfekte Infrastruktur: Die Kernstadt Wolfhagen liegt nur ca. 5–7 Fahrminuten entfernt. Dort finden Sie alles für den täglichen Bedarf:

Einkaufen: Tegut, Aldi, Lidl, Herkules.

Medizinische Versorgung: Diverse Fachärzte und das regionale Krankenhaus.

Bildung: Alle Schulformen sowie Kindergärten sind schnell erreichbar.

Freizeit & Natur: Die Lage ist ein Paradies für Outdoor-Begeisterte und Familien. Wanderwege und Natur starten quasi vor der Haustür, während die kulturellen Angebote von Wolfhagen und Kassel in unmittelbarer Nähe liegen.

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1 (vorne links)

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Zimmer 2 (vorne rechts)

# Exposé - Galerie



Zwischenflur



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Speisekammer



Zimmer 3 (hinten links)

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Badezimmer (Obergeschoss)

# Exposé - Galerie



Badezimmer (Obergeschoss)



Badezimmer mit Eckbadewanne

# Exposé - Galerie



Durchgangszimmer



Zimmer 4 (hinten links)

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 (hinten links)



Zimmer 5 (vorne links)

# Exposé - Galerie



Zimmer 5 (vorne links)



Zimmer 6 (vorne rechts)

# Exposé - Galerie



Flur & Zugang Dachboden



gefliester beheizter Keller

# Exposé - Galerie



Heizungskeller



Hobbykeller

# Exposé - Galerie



Waschküche



Gäste-WC (Keller)

# Exposé - Galerie



beheizter Raum (Keller)

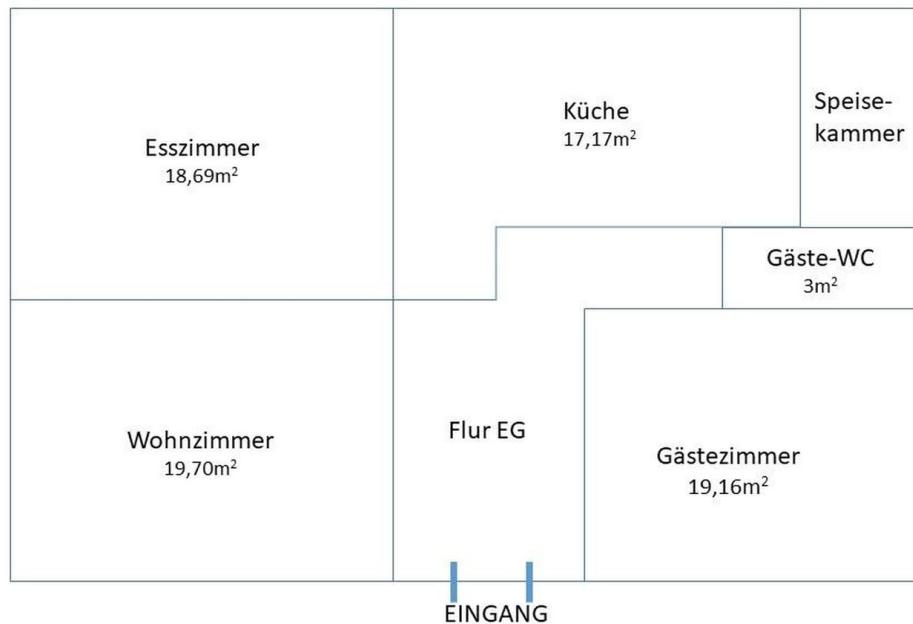


beheizter Raum (Keller)

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss

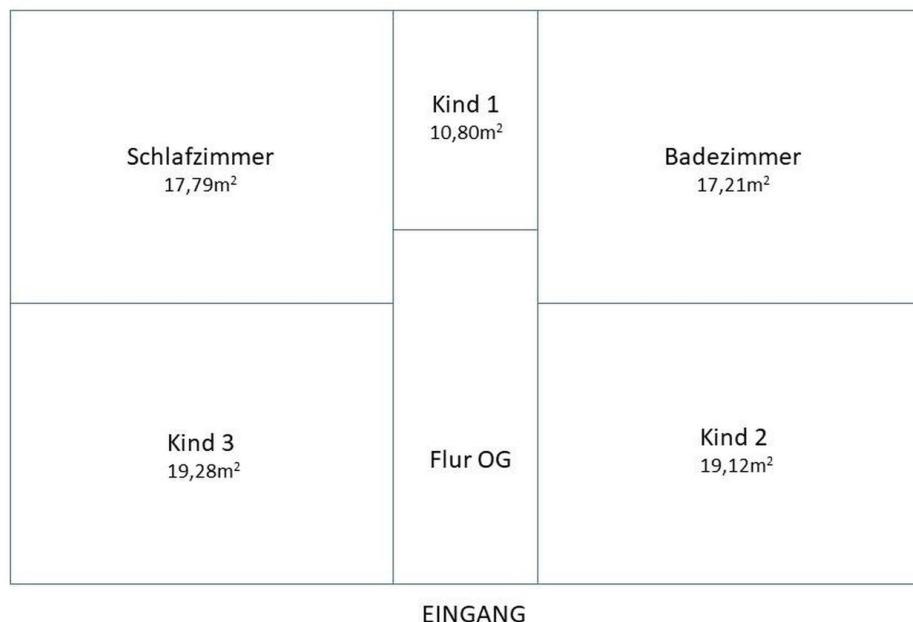
(Es handelt sich um eine Gedächtnisskizze, die QM Angaben sind grob gemessen.)



Grundriss Erdgeschoss

## Obergeschoss

(Es handelt sich um eine Gedächtnisskizze, die QM Angaben sind grob gemessen.)



Grundriss Obergeschoss