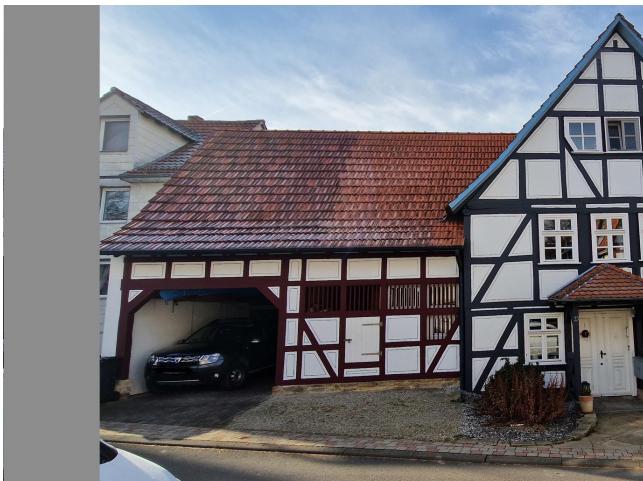


# Exposé

**Zweifamilienhaus in Immenhausen**

**Charmantes Zweifamilienhaus in Altstadtlage**



Objekt-Nr. OM-410053

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **333.000 €**

34376 Immenhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	29,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*Charmantes Zweifamilienhaus in zentraler Altstadtlage von Immenhausen\*\*

### \*\*Kurzbeschreibung\*\*

Dieses liebevoll gepflegte Fachwerkhaus aus dem Jahr 1783 wurde 1990 umfassend kernsaniert und 1997 um eine moderne Dachgeschosswohnung erweitert. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage der historischen Altstadt von Immenhausen. Mit zwei großzügigen Wohneinheiten, Terrassenbereichen und einem kleinen Garten eignet sich das Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als attraktive Kapitalanlage.

### \*\*Eckdaten\*\*

Objektart: Zweifamilienhaus (Fachwerk)

Baujahr: 1783, grundsaniert 1990, Dachgeschossausbau 1997

Wohnfläche: ca. 260 m<sup>2</sup> insgesamt

Wohnung 1: Erdgeschoss & Obergeschoss ca. 160 m<sup>2</sup>; 7 Zimmer, Küche + 2 Bäder

Wohnung 2: Dachgeschoss derzeit vermietet, wird in nächster Zeit frei. Ca. 100 m<sup>2</sup>; 3 ZKB

Grundstücksfläche: ca. 330 m<sup>2</sup>

Heizung: Gaszentralheizung (neue Therme 2009; neuer Warmwasserspeicher 2022)

Energieausweis vom 02.12.2025 vorhanden. Energieeffizienzklasse D

Medien: Glasfaseranschluss (FTTH), Satellitenanschluss

### \*\*Objektbeschreibung\*\*

Die Immobilie bietet ein angenehmes Wohnambiente mit historischem Charme und funktionaler Raumaufteilung:

#### \*\*Erdgeschoss\*\*

Offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche

Zugang zur sonnigen Terrasse und kleinem Garten

Tageslichtbad, Abstellraum, Waschküche (gemeinschaftlich genutzt)

#### \*\*Obergeschoss\*\*

Fünf vielseitig nutzbare Zimmer (Schlafen, Kinder, Büro etc.)

Weiteres Badezimmer, 1 Zimmer kann auch als weitere Küche genutzt werden

#### \*\*Separate Dachgeschoss-Wohnung\*\*

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad – separater Zugang; Spitzboden als Abstellfläche ausgebaut

Die vermietete Dachgeschosswohnung kann im Termin besichtigt werden. Die Wohnung befindet sich auch in einem guten und gepflegten Zustand.

#### \*\*Ausstattung & Besonderheiten\*\*

(Holz-)Grundofen im Erdgeschoss

Carport und praktische Außenstellflächen

Holzlagerraum, Fahrradgarage abschließbar, zwei Gartenschuppen

Gepfleger Zustand ohne Instandhaltungsrückstau

**\*\*Energieausweis\*\***

vom 02.12.2025 liegt vor.

**\*\*Kaufpreis & Nebenkosten\*\***

Kaufpreis: 350.000 € VHB

Nebenkosten: aktuell ca. 450 €/Monat (gesamtes Haus) für Gas, Grundsteuer, Wasser/Abwasser, Versicherungen, Schornsteinfeger, etc. zzgl. Strom

Aktuelles Verkehrswert-Gutachten aus 2025 liegt vor.

**\*\*Kontakt\*\***

Für weitere Informationen oder Terminabstimmungen kontaktieren Sie bitte ausschließlich per E-Mail.

Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Das Haus befindet sich im Kerngebiet von Immenhausen – eine Kleinstadt im Altkreis Hofgeismar mit ca. 7.000 Einwohnern.

Infrastruktur fußläufig erreichbar (Einkauf, Ärzte, Schulen)

Günstige Verkehrsanbindung: Regiotram Richtung Kassel und Hofgeismar

Kostenfreier ÖPNV innerhalb von Stadt & Ortsteilen

Ruhige Wohnlage mit historischem Flair

### **Infrastruktur:**

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

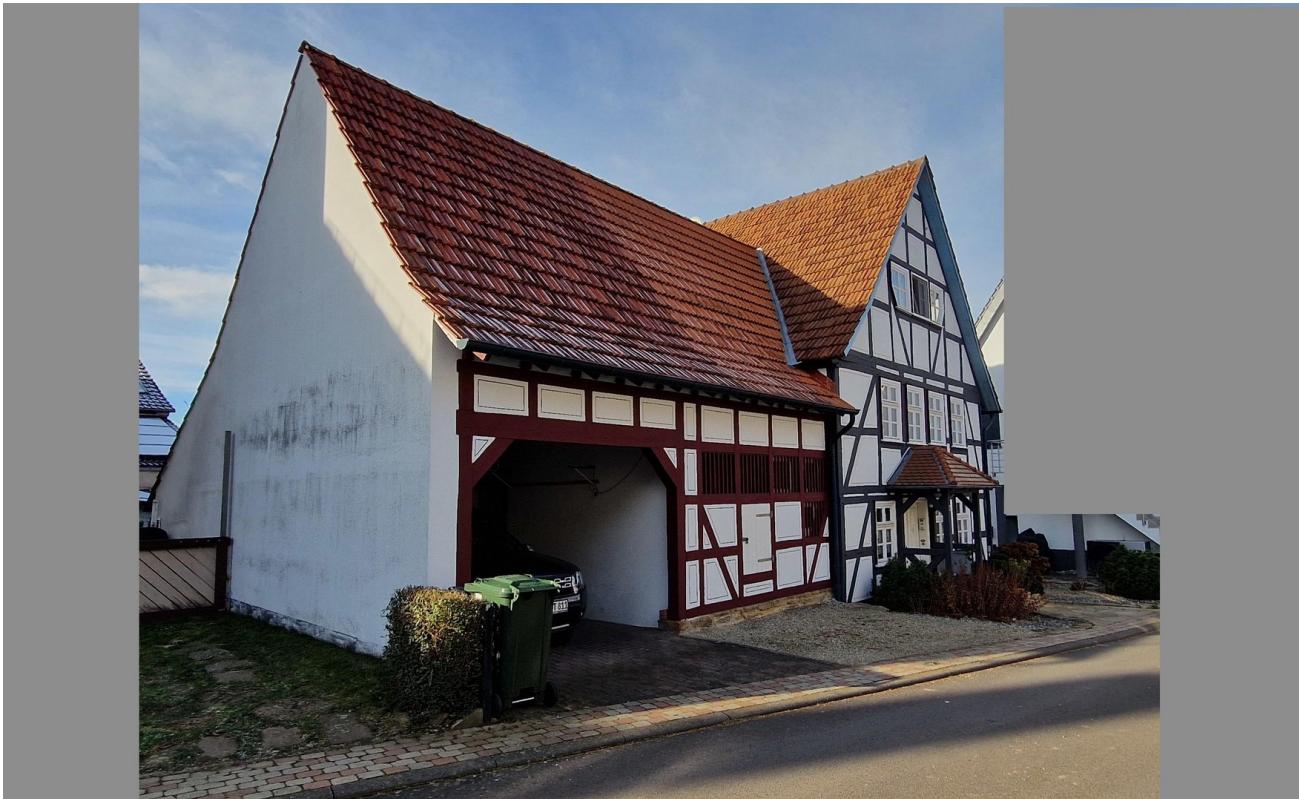
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,44 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Carport, Schuppen von hinten

# Exposé - Galerie



Rückseite



Terrasse



offene Küche, Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer, EG Blick zur Küche



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Grundofen EG



Küche EG

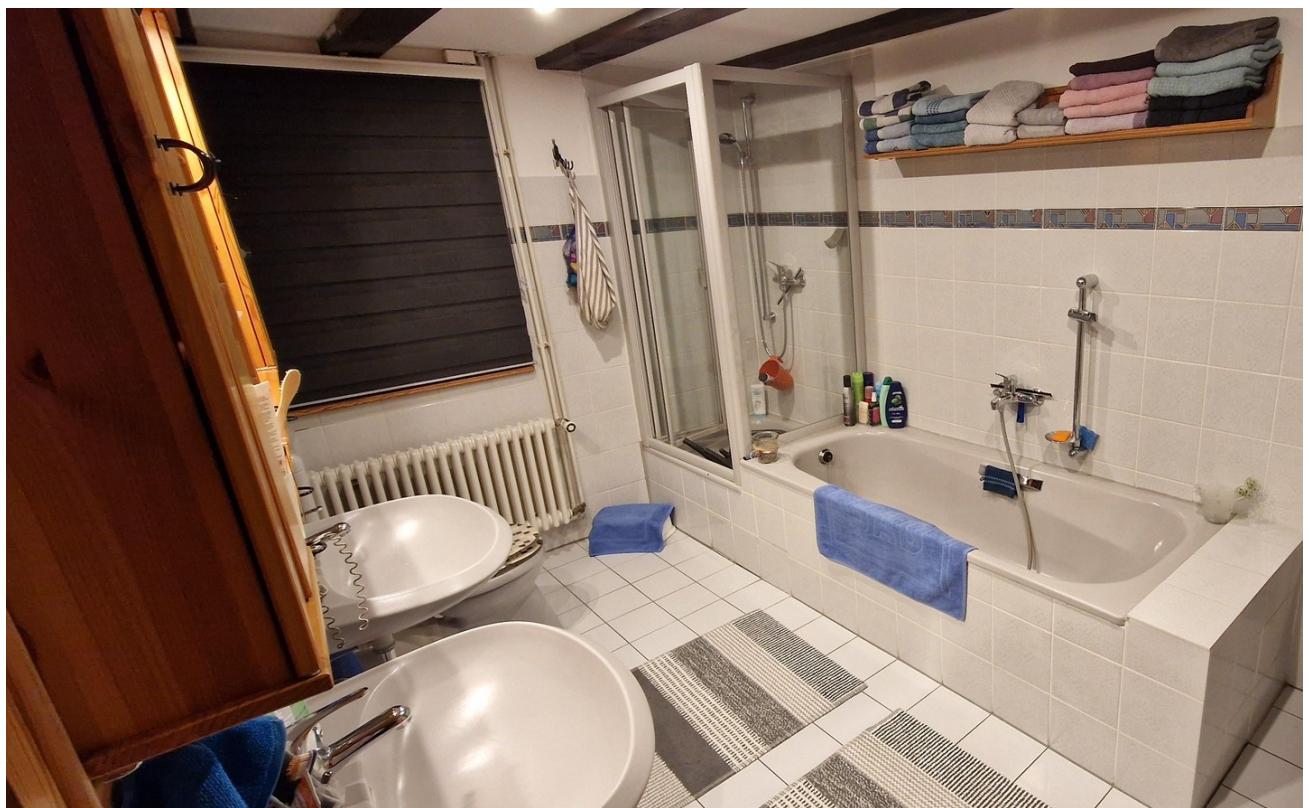
# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad OG



Bad OG, Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Konderzimmer 3 OG



Kinderzimmer (Büro) 4 OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenaufgang DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Küche DG



Küche DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Bad/Dusche DG



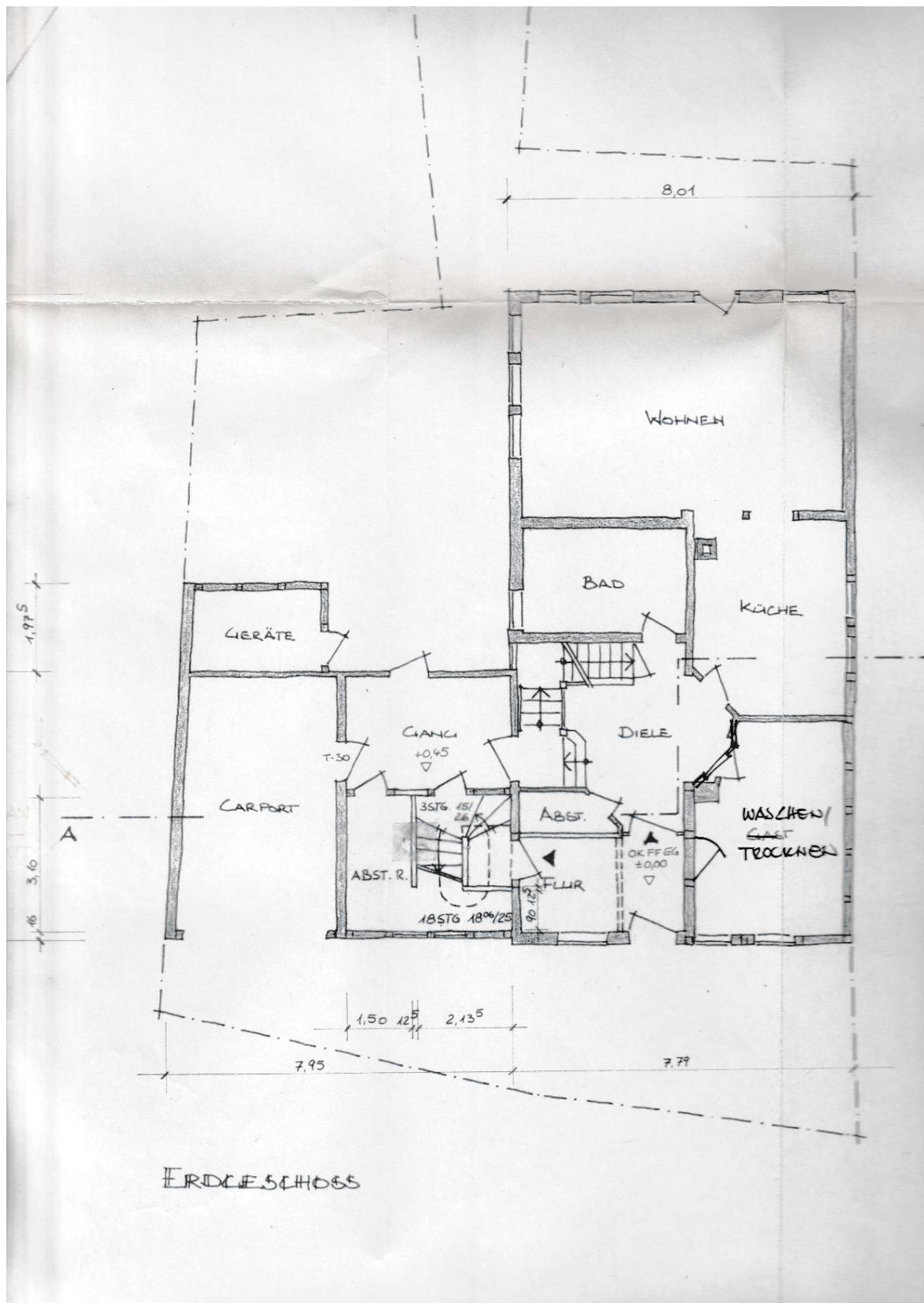
Bad/Wanne DG

# Exposé - Galerie

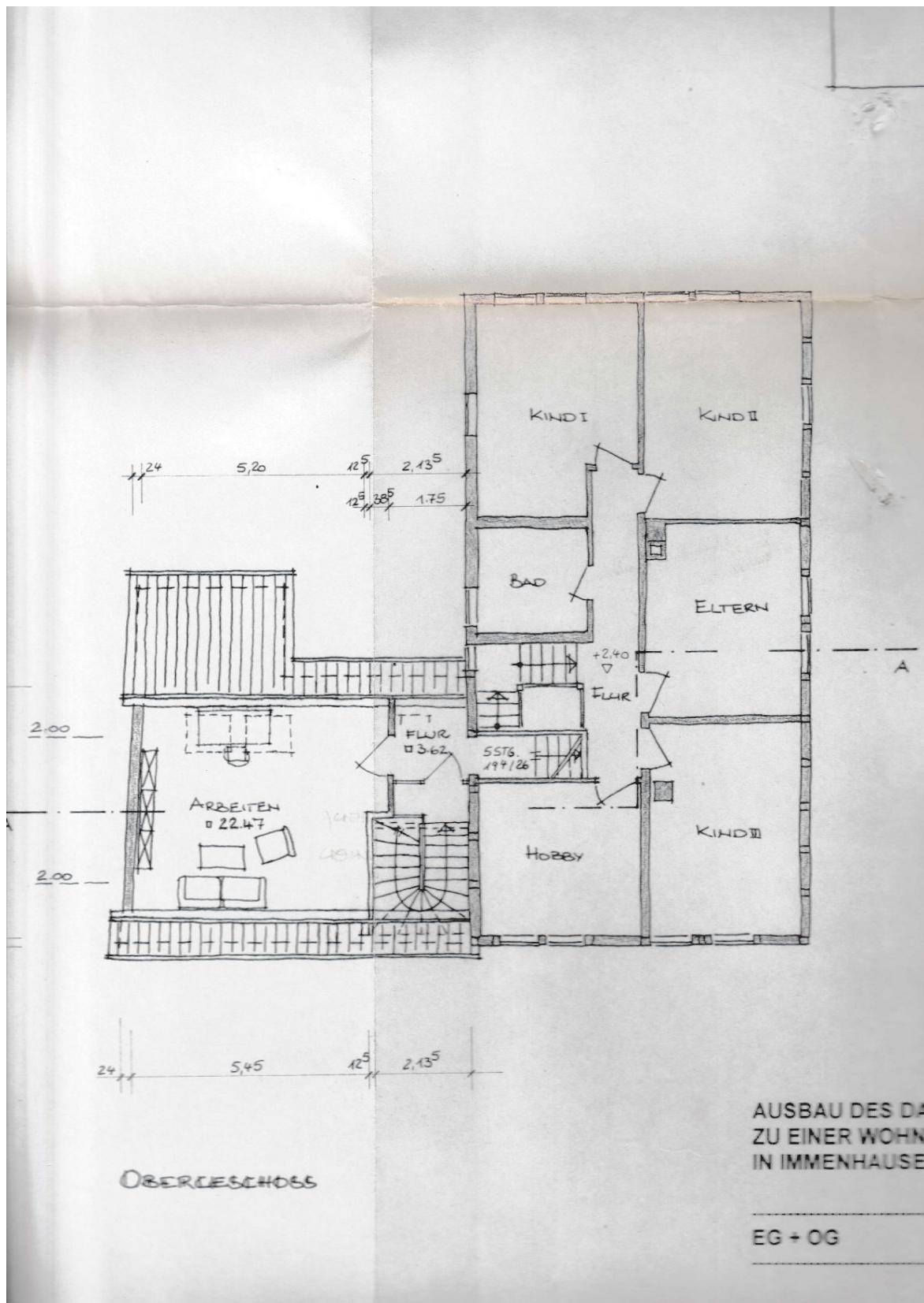


Studio/Kinderzimmer DG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

