

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kassel

### Exklusives Wohnhaus mit Pool, Doppelgarage & Herkules-Blick



Objekt-Nr. OM-421440

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

34123 Kassel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	723,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnhaus mit Pool, Doppelgarage & Herkules-Blick

Optional als Zweifamilienhaus nutzbar

Exposé

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus vereint architektonische Klarheit, hochwertige Bauqualität und modernste Haustechnik zu einem seltenen Gesamtpaket. Errichtet 2014 in massiver Bauweise und als Niedrigenergiehaus konzipiert, liegt die Immobilie auf einem großzügigen 723-m<sup>2</sup>-Grundstück in ruhiger, bevorzugter Lage mit Herkules-Blick.

Ein Anwesen für Käufer, die Wert auf Privatsphäre, Komfort und Substanz legen.

---

### Architektur & Wohnqualität

Die klare Raumstruktur, hochwertige Materialien und die frei tragende Granittreppe als zentrales architektonisches Element prägen den Charakter des Hauses. Großzügige Grundrisse, helle Räume und eine intelligente Trennung der Wohnbereiche schaffen ein ruhiges, hochwertiges Wohngefühl.

---

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

- Küche
- Großzügliches Wohnzimmer
- Separates Zimmer, nutzbar als Schlaf- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage

#### Obergeschoss

- Großes Badezimmer mit Badewanne und großzügiger Dusche
- Drei große Schlafzimmer,

davon ein Schlafzimmer mit vorhandenen Küchenanschlüssen

### Optionales Nutzungskonzept

Durch die vorhandenen Küchenanschlüsse im Obergeschoss kann dort eine zweite Küche realisiert werden. Somit ist eine optionale Nutzung als Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus möglich – ein klarer Mehrwert im hochpreisigen Segment.

---

### Außenbereich & Freizeitkomfort

Der Außenbereich ist auf Genuss, Entspannung und Familienkomfort ausgelegt:

- Salzwasserpool (Somi)
- Pool-Wärmepumpe für verlängerte Badesaison
- Poolrutsche – exklusiver Mehrwert für Familien

- Großzügige, ruhige Gartenflächen mit hoher Privatsphäre
  - Ca. 220 m<sup>2</sup> befestigte Einfahrt
- 

#### Garage & Zufahrt

- Große Doppelgarage ca. 44 m<sup>2</sup>
  - Hebebühne vorhanden
  - Elektrisches Edelstahleinfahrtstor
  - Elektrisches Garagentor
  - Direkter Zugang von der Garage ins Haus
  - Zwei Wallboxen – vorbereitet für moderne E-Mobilität
- 

#### Technik & Energie

- Dreifachverglasung
- Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Solarthermie für Warmwasser
- Kleine Photovoltaikanlage
- Hausautomation / Funk-Rollläden
- Außenfassade mit WDVS-Dämmung

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

### Lage

- Ruhige, begehrte Wohnlage mit Herkules-Blick
- Schulen, Kindergärten, Straßenbahn, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte fußläufig erreichbar
- Seltene Kombination aus Ruhe, Infrastruktur und Wertstabilität

### Infrastruktur:

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

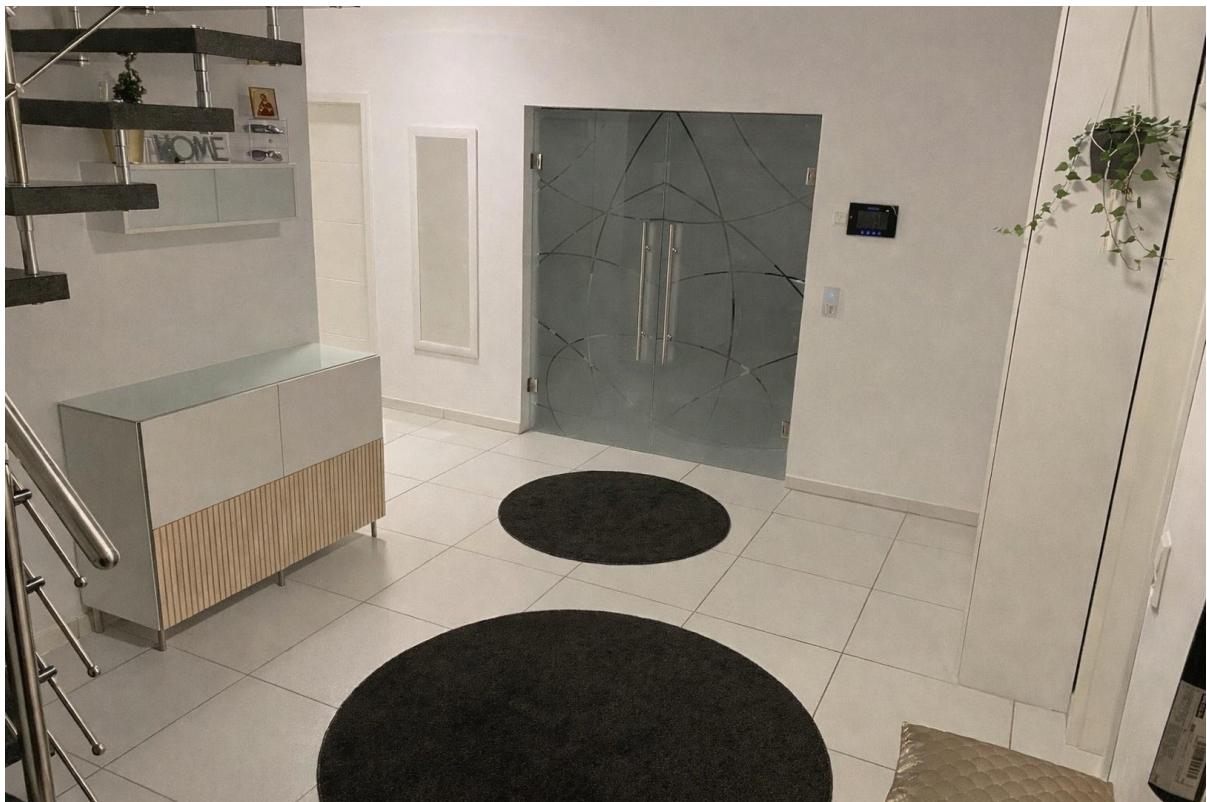
# Exposé - Galerie



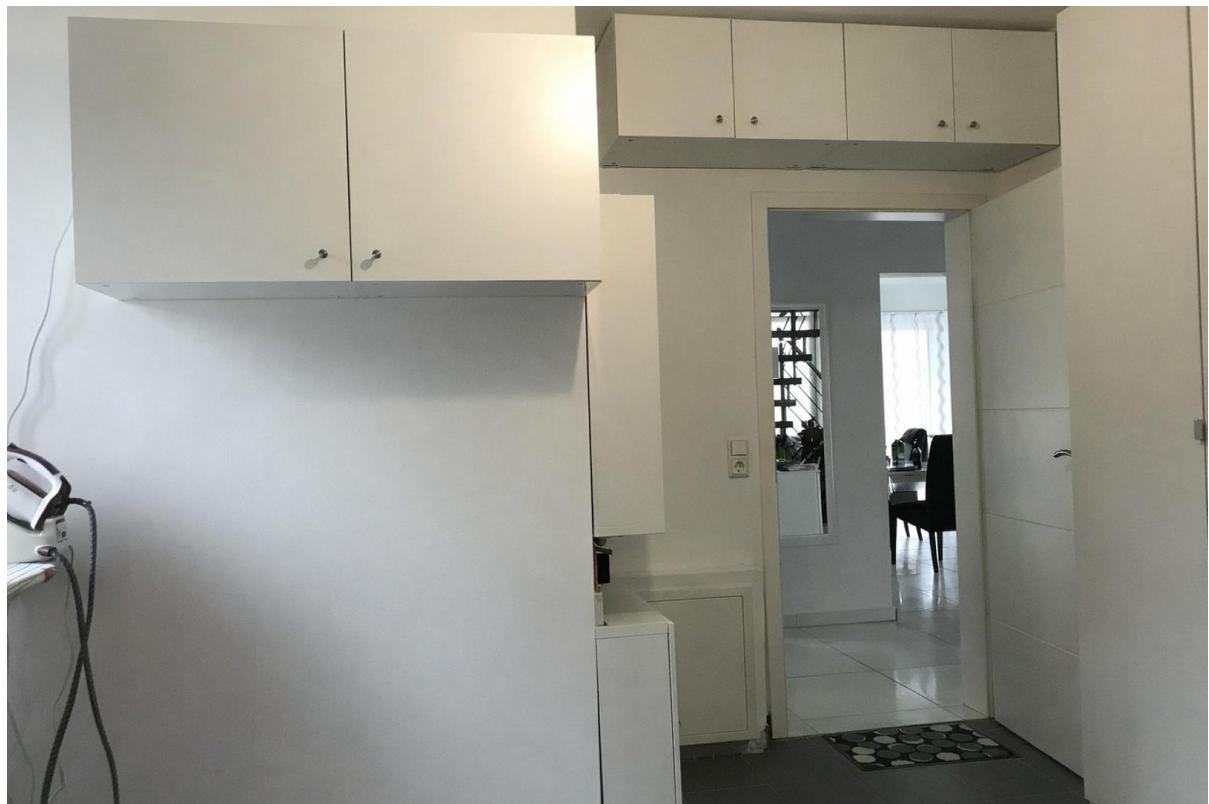
# Exposé - Galerie



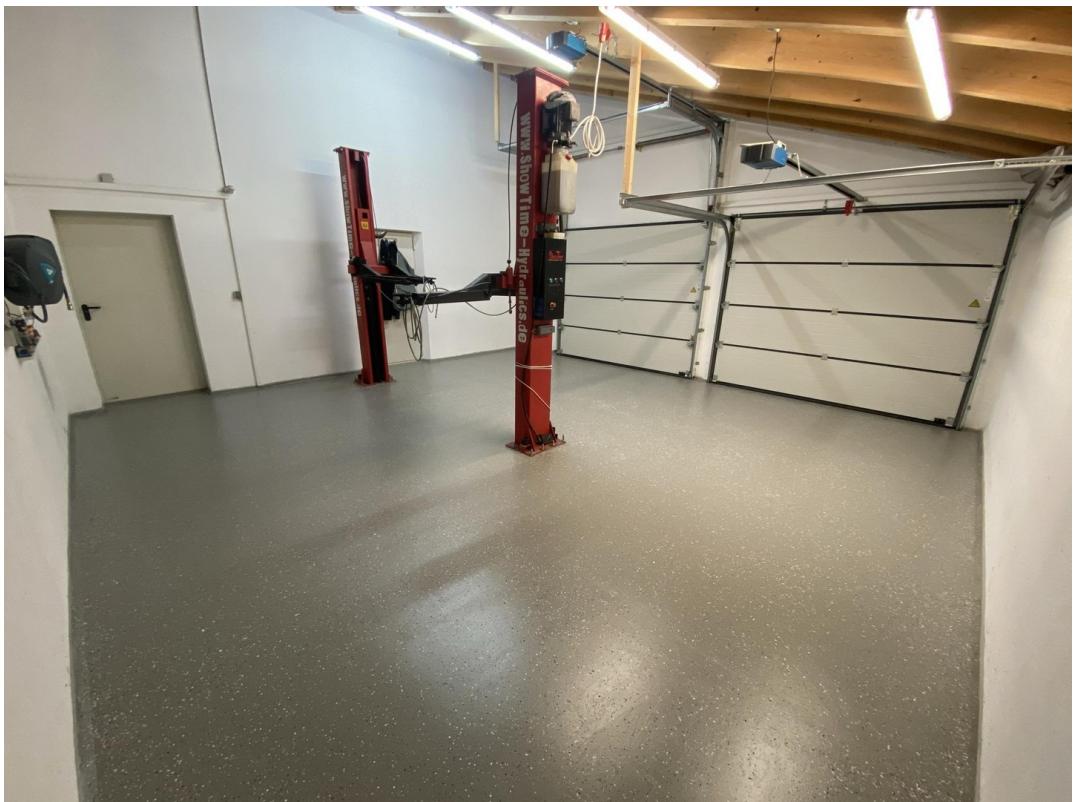
# Exposé - Galerie



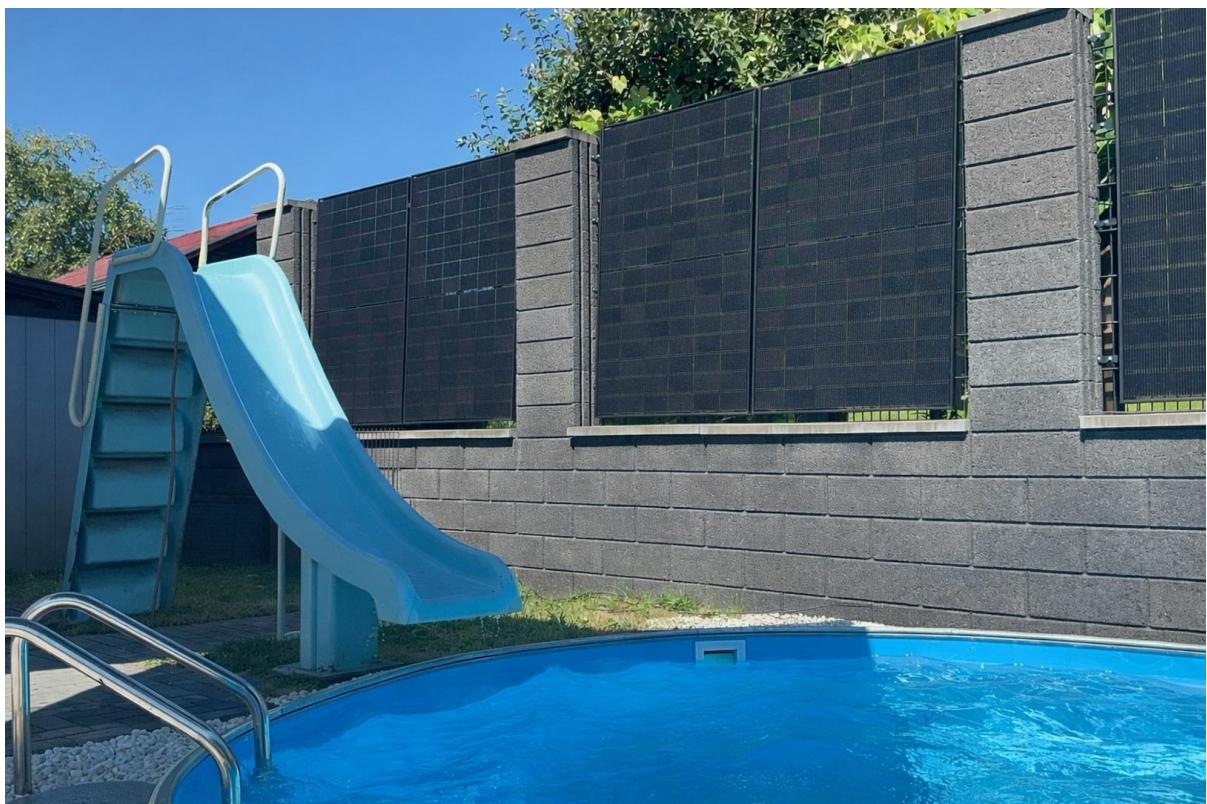
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

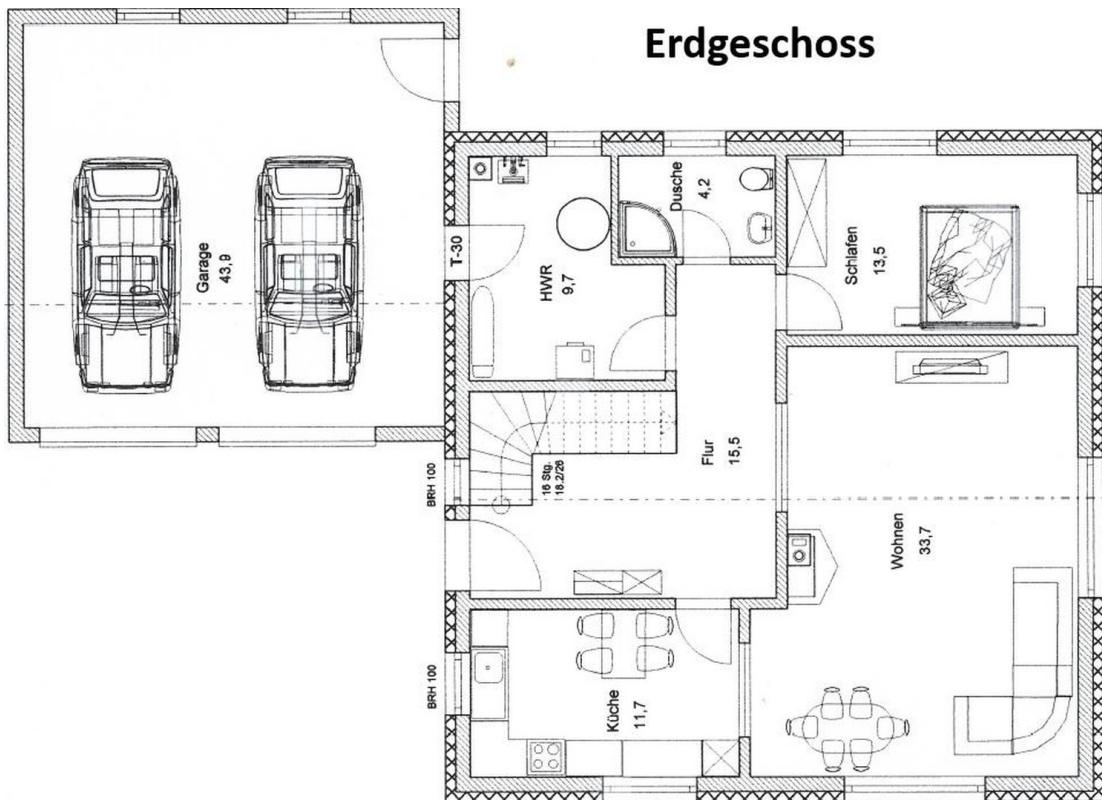


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



## Obergeschoss

