

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kassel

### Modernes Familienidyll mit Panoramablick auf den Herkules



Objekt-Nr. OM-427633

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **648.000 €**

34127 Kassel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	869,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	33,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses 2013 in Holzständerbauweise (Danwood) errichtete Einfamilienhaus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort, der modernes Design mit höchster Energieeffizienz und einem unvergleichlichen Panorama verbindet. Auf einem ca. 869 m<sup>2</sup> großen Grundstück am begehrten Ortsrand von Kassel-Warteberg gelegen, genießen Sie hier absolute Ruhe und einen freien Blick, der vom Dörnberg über den Habichtswald bis hin zum majestätischen Herkules reicht.

**Einzugsbereit & Frisch Modernisiert**

Vergessen Sie Renovierungsstau: Das Haus wurde zwischen 2022 und 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand.

Im Innenbereich erwartet Sie ein fließendes Raumkonzept. Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche (Neu 2022), deren Granit-Arbeitsplatte und moderne Ausstattung keine Wünsche offen lassen. Die bodentiefen Fensterfronten holen die Natur und das Kasseler Panorama direkt in Ihr Wohnzimmer. Im gesamten Wohnbereich wurde 2022 edles Echtholz-Parkett verlegt, das perfekt mit der eleganten Eschentreppe harmoniert.

**Energetisches Vorbild: KfW 70 Standard**

In Zeiten steigender Energiekosten sind Sie hier bestens aufgestellt. Die Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme) sorgt in Verbindung mit der Fußbodenheizung und einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für ein perfektes Raumklima bei minimalen Betriebskosten.

Das ökologische Konzept wird durch eine 6 m<sup>3</sup> Betonzisterne ergänzt, die Waschmaschine und Toiletten mit Regenwasser speist. Eine PV-Anlage auf der Garage (2025 installiert) deckt einen Teil Ihres Strombedarfs, während das Hausdach bereits für eine große Anlage vorgerüstet ist.

**Außenanlage: Ihre private Oase**

Der Garten wurde 2023 und 2024 mit viel Liebe zum Detail neu gestaltet. Er bietet eine harmonische Mischung aus altem Baumbestand und modernen Akzenten wie einer Natursteinmauer und neu angelegten Beeten. Die großzügige Süd-West-Terrasse mit Sichtschutzmauer lädt zu langen Sommerabenden ein, während der Blick über die Stadtlichter von Kassel schweift. Ihre Fahrzeuge finden in der massiven Doppelgarage sicher Platz.

## Ausstattung

Eckdaten: Baujahr 2013 | KfW 70 Effizienzhaus | 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 869 m<sup>2</sup> Grundstück.

Technik & Energie: Nachhaltige Sole-Wärmepumpe (Erdkollektoren) | 1,8 kWp PV-Anlage auf der Garage (2025) | Vorrüstung für große PV auf dem Dach.

Modernisierung Innen (2022): Hochwertiges Parkett in allen Wohnräumen | Neue Einbauküche inkl. neuem Estrich | Ethernet-Verkabelung in fast allen Räumen

Modernisierung Außen (2023–2025): Kompletter Fassadenanstrich (Haus & Garage) | Neue Titanzink-Dachrinnen | Erneuerung der Außenbeleuchtung.

Garten & Außenanlagen: Gartenumgestaltung (Wiese, Beete, Aufschüttung) | Neue Natursteinmauer | Beleuchteter Treppenzugang zur Garage | Mülltonnen-Stellplatz mit neuem Zaun.

Besondere Extras: 6 m<sup>3</sup> Zisterne (Regenwassernutzung für Toiletten) | Massive Doppelgarage | Herkules-Blick.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

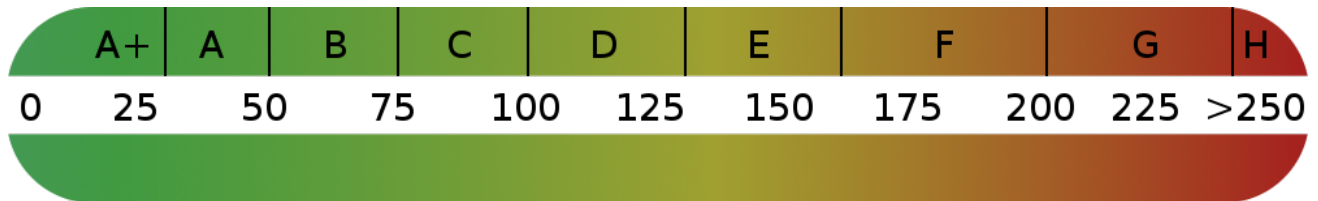
Die Hohenkirchener Straße bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten: Absolute Ruhe in einer gewachsenen Nachbarschaft und eine erstklassige Infrastruktur. Kindergarten, Grund- und Gesamtschule sowie Einkaufsmöglichkeiten (Nahkauf, Rossmann, Bäcker) sind in maximal 15 Gehminuten erreichbar. Die Natur beginnt direkt hinter der Haustür und lädt zu Spaziergängen oder Joggingrunden im Grünen ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	14,42 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Nordansicht



# Exposé - Galerie



Westansicht



Strassenansicht



# Exposé - Galerie



Garage



Garage mit Beet



# Exposé - Galerie



Blick von Garage nach Süden



Blick nach Nord-West



# Exposé - Galerie



Blick nach Nord-West



Sonnenuntergang Westansicht



# Exposé - Galerie



Treppe Zufahrt



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



TV Wand Wohnzimmer



Badezimmer mit Dusche u. Wanne



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Blick in den Wohnraum



Gäste WC

# Exposé - Galerie



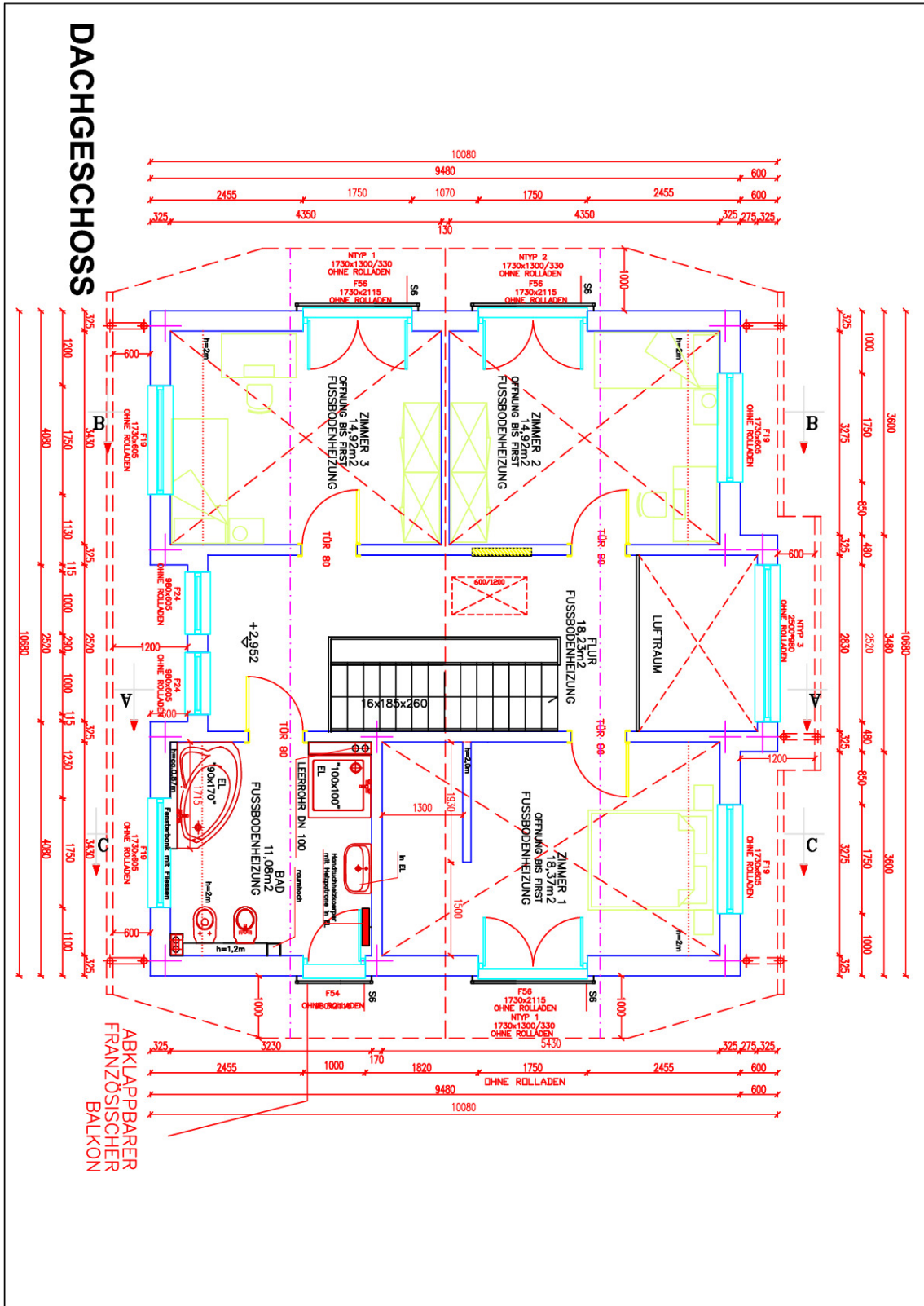
Küche



Küche



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

