

Exposé

Villa in Kassel

Einmaliges Ensemble aus historischer Villa und Nebengebäude



Objekt-Nr. OM-451122

Villa

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:
Hanna Kettner

Ahnatalstraße 58
34128 Kassel
Hessen
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	637,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	222,00 m ²	Stellplätze	9
Nutzfläche	77,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

Herzlich willkommen!

Zum Verkauf steht unser wunderschönes Haus mit Halle, Garage und der Möglichkeit, ein angrenzendes Baugrundstück separat zu erwerben oder zu pachten.

Von allen Seiten sind die Gebäude und das Grundstück gut einsehbar, somit können Sie sich gerne vorab von außen ein Bild des Objektes machen.

Für eine ausführliche Innenbesichtigung und weiteres Vorgehen, bitten wir um eine Finanzierungs-bzw. Kapitalbestätigung oder eine Beschreibung der finanziellen Situation, die einen Kauf ermöglicht.

Wir verkaufen privat, ohne Makler.

Das Haus mit angebauter Garage und der nebenstehenden Halle haben wir 2015 erworben und über viele Jahre liebevoll saniert. Hierbei war uns besonders wichtig, den ursprünglichen Charakter wieder herzustellen.

Folgendes haben wir komplett saniert oder zu großen Teilen erneuert:

- Dach neu eingedeckt
- Dachstuhl repariert und verstärkt
- Die Dachdämmung wurde historisch mit Lehm und Hanf-Jute ausgeführt
- Schornsteinköpfe neu gemauert und verkleidet
- Alle Fenster sind mit Iso-Therm- und Schallschutzverglasung (2017 Dachgeschoss und 2020 der verbliebene Teil)
- Elektrik inkl. Verteilerkasten
- Heizungsrohre, Heizkörper
- Wasserleitung
- Bäder
- Boden, inkl neuem Aufbau
- Wände – gemauert und verputzt
- Kleine Garage – Dach neu eingedeckt, Wände verputzt und gestrichen
- Halle – Dach und Fenster erneuert, Boden mit Grube saniert, Wände innen/außen verputzt und gestrichen

Aktuell stehen im Haus auf jeder Etage drei Zimmer, Küche und Bad mit jeweils 74 Quadratmetern zur Nutzung.

Diese sind über das schöne gemeinsame Treppenhaus zugänglich.

Man kann sie als abgeschlossene Wohnungen nutzen oder einfach als 9-11 verschiedene Räume, die viel Entfaltungsspielraum geben.

Somit bietet das Ensemble viele verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Zur kompletten Selbstnutzung, Vermietung ganz oder teilweise. Als Büro, Kanzlei etc.

Die vorderen zwei Zimmer sind mit einem vergrößerten Durchgang verbunden und im Obergeschoss wurde das Fachwerk freigelegt, um mehr Raum zu schaffen. Durch den innenliegenden Fachwerkaufbau lässt sich die Wand schnell wieder schließen oder es kann einfach wieder eine Tür eingebaut werden. Ist geschlossener Raum gewünscht, kann zum Wohnungsflur eine Tür eingebaut werden.

Im 1. OG und 2. OG ist die aktuelle Aufteilung:

Zwei große mit der genannten Öffnung verbundene Zimmer, ein Schlafzimmer zum Hof, kleine Küche und im 1. OG ein Wannenbad, im 2. OG ein Duschbad nach hinten gelegen.

Die Wohnung im 2. OG hat einen Balkon zur Hofseite und einen wunderbaren Blick auf den Herkules.

Die Halle verfügt über Strom, Starkstrom, Wasser und Heizung. Die großen Tore lassen sich vollständig öffnen.

Die Maße sind ca. L 9,0 x B 8,5 Meter.

Besonders schön, besonders für Kinder ist auch die Grünfläche und der Spielplatz direkt angrenzend an die Hinterseite des Hauses.

Zum 01.06.2026 werden die untere und die obere Wohnung frei.

Die mittlere Wohnung wird zum 01.07. frei.

Die Halle (aktuelle Kaltmiete von 525 Euro) ist seit vier Jahren vermietet und die Kündigungsfrist beträgt hier zwei Monate. Hier kann problemlos mit einer Miete von 650 Euro gerechnet werden.

Das angrenzende Baugrundstück mit 431 Quadratmetern kann separat erworben oder gepachtet werden.

Ausstattung

Hier handelt es sich nicht um einen 0-8-15 Immobilie. Dieses Haus hat viel Geschichte und ist von uns mit sehr viel Aufwand saniert worden.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Lage in Kassel Harleshausen ist sowohl gut angebunden, als auch naturnah.

Eine Querstraße entfernt befindet sich das Sub-Zentrum mit Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Bio Laden, Optikern, Restaurants etc.

Zur Kita braucht man nur hinten aus dem Tor und ein paar Meter nach unten zu laufen. Auch die Grundschule ist nur eine Straße entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Eingang



Hinterhof

Exposé - Galerie



Hinterhof



Hinterhof

Exposé - Galerie



direkt hinterm Haus



direkt hinterm Haus

Exposé - Galerie



links vom Haus



Halle für privat o. Gewerbe



Halle

Exposé - Galerie



Vorbau



Blick aus dem Vorbau

Exposé - Galerie



Windfang Vorbau



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingang OG



EG mit seperatem Eingang

Exposé - Galerie



EG



Rundbögen wieder hergestellt

Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG

Exposé - Galerie



besondere Dusche EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Flur 1 OG



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



offene Zimmer 1 OG



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



kleine Küche 1 OG

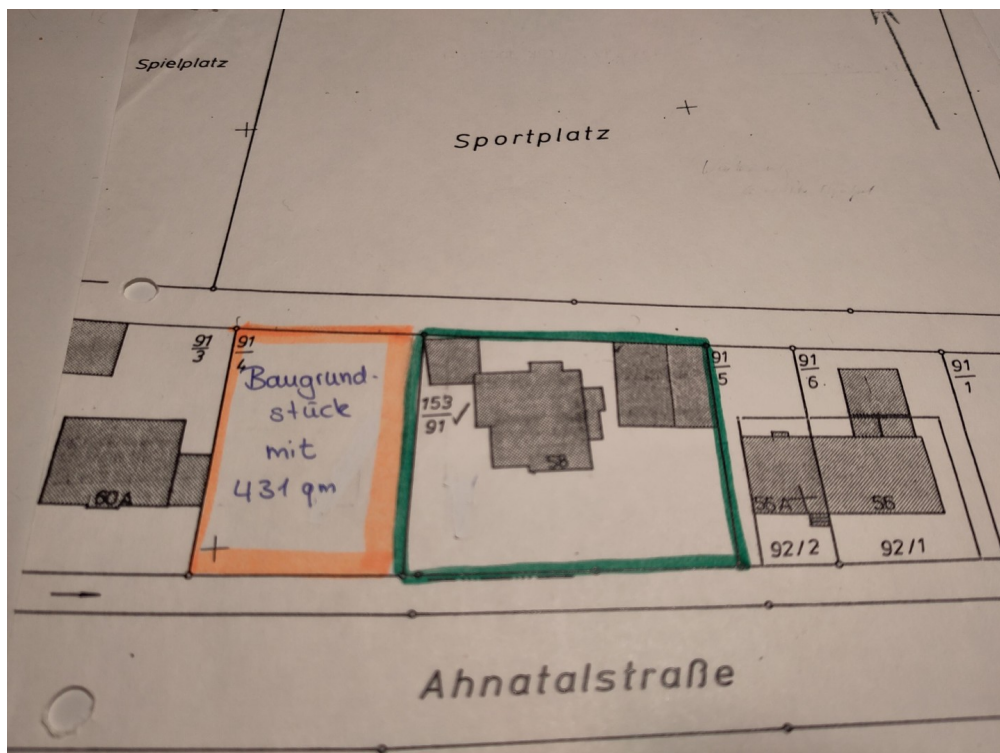


Bad 1 OG

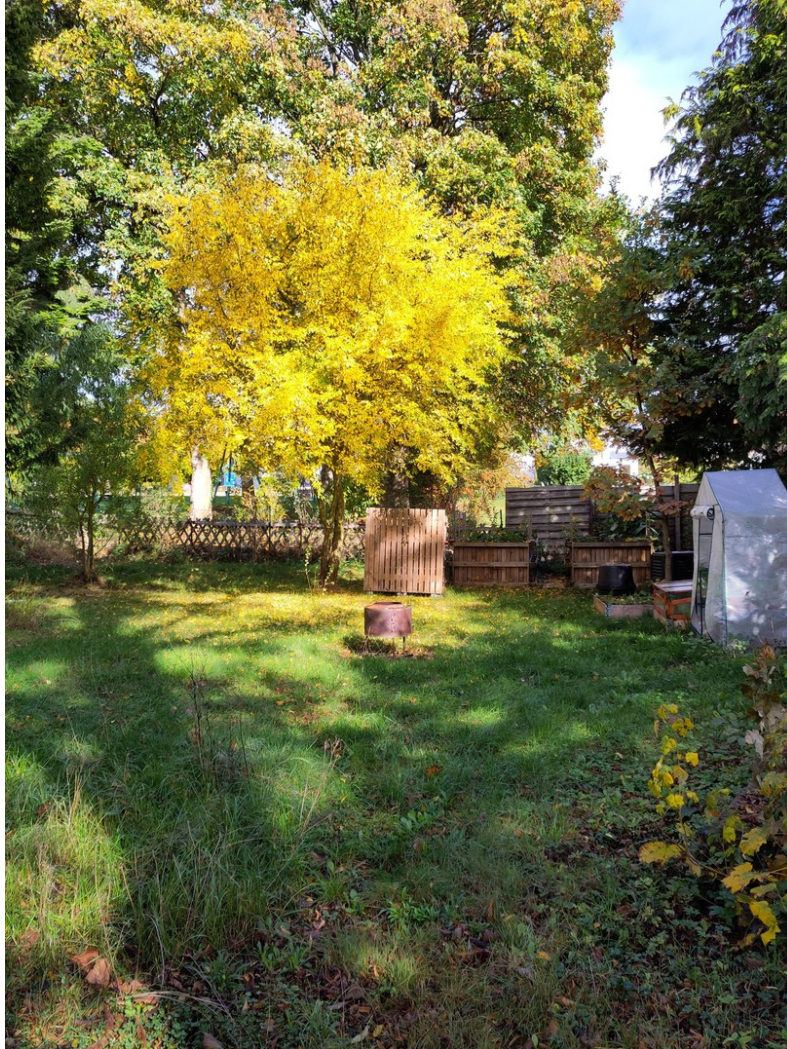
Exposé - Galerie



Toiletten im Treppenhaus



Exposé - Galerie



seperates Baugrundstück