

# Exposé

## Einfamilienhaus in Fuldata

**Zuhause für die Familie – naturnah, ruhig & dennoch stadtnah**



Objekt-Nr. OM-455415

### Einfamilienhaus

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Hucke

Rehwinkel  
34233 Fuldata  
Hessen  
Deutschland

|                   |                         |             |                       |
|-------------------|-------------------------|-------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1954                    | Übernahme   | sofort                |
| Grundstücksfläche | 1.284,00 m <sup>2</sup> | Zustand     | renovierungsbedürftig |
| Etagen            | 2                       | Badezimmer  | 2                     |
| Zimmer            | 7,00                    | Garagen     | 1                     |
| Wohnfläche        | 142,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze | 2                     |
| Nutzfläche        | 50,00 m <sup>2</sup>    | Heizung     | Zentralheizung        |
| Energieträger     | Öl                      |             |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage von Fuldatal-Wilhelmshausen und bietet Familien, Naturliebhabern sowie handwerklich geschickten Käufern eine seltene Gelegenheit, sich den Traum vom eigenen Zuhause im Grünen zu verwirklichen.

Das Haus wurde ursprünglich ca. 1954 errichtet und später erweitert. Die Immobilie überzeugt durch ihre klassische Bauweise, die großzügige Grundstückssituation sowie die familienfreundliche Raumaufteilung über mehrere Ebenen. Das Haus verfügt über ein Wohnzimmer, mehrere Schlaf- und Kinderzimmer, Küche, Bad, Balkon sowie zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Die vorhandenen Grundrisse bieten viel Potenzial für eine moderne Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Besonders hervorzuheben ist das große Grundstück mit ca. 1.284 m<sup>2</sup>, eingebettet in eine grüne und angenehm ruhige Umgebung. Der gewachsene Garten mit Bäumen, Sträuchern und viel Freifläche schafft eine angenehme Privatsphäre und bietet ideale Voraussetzungen für Familienleben, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungs- und teilweise renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Grundlage für individuelle Wohnideen und Wertsteigerungspotenzial. Bereits vorhandene Erweiterungen und die massive Bauweise schaffen hierfür gute Voraussetzungen. Laut vorliegender Baubeschreibung wurde der Anbau mit massiver Ausführung, Betonfundamenten sowie gedämmtem Dach errichtet.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2009.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung an Kassel sowie einer soliden Infrastruktur im Umfeld von 6-7 km Umkreis. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind bequem erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Ihre unverbaute Lage am Waldrand in einer verkehrsrhigen Sackgasse, ohne Durchgangsverkehr. Hier genießen sie den wunderschönen Panoramablick über das wunderschöne Tal, mit Bergen und Grün!

Ein Haus mit Charakter, viel Grün und großem Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch stadtnah leben möchten.

## Ausstattung

Eckdaten zur Immobilie

- Wohnfläche ca. 142 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Grundstück mit 1.284 m<sup>2</sup>
- Baujahr ca. 1954, Erweiterung im Jahr 1981
- Keller vorhanden

Aufteilung:

- Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Balkon, Bad mit Dusche, 2 Flurbereiche
- Dachgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad

Modernisierungen:

- Dach erneuert ca. 2004
- Fassade erneuert ca. 2001
- Öl-Brennwertheizung aus 2009

Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer mit Wunsch nach viel Platz und Entwicklungspotenzial im Grünen.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im beliebten Ortsteil Wilhelmshausen der Gemeinde Fuldata – nur wenige Minuten nördlich von Kassel entfernt. Der Rehwinkel ist geprägt von einer angenehmen Wohnbebauung, viel Grün und einer familienfreundlichen Umgebung mit hohem Erholungswert.

Besonders hervorzuheben ist die direkte Nähe zur Natur: Wälder, Wiesen und Spazierwege befinden sich praktisch vor der Haustür und bieten ideale Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Familienleben im Grünen. Gleichzeitig genießen Sie eine angenehme Privatsphäre sowie ein ruhiges Wohnumfeld ohne störenden Durchgangsverkehr.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur gut. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar im Umkreis von 6-7 km. Die Kasseler Innenstadt erreichen Sie in kurzer Fahrzeit, wodurch sich der Standort ideal für Berufspendler eignet.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen besteht eine gute Verbindung Richtung Kassel, Göttingen und Hann. Münden. Zudem verfügt Fuldata über Bahnanbindungen sowie öffentliche Verkehrsmittel mit guter Anbindung in die Region.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Nordansicht

# Exposé - Galerie



Westansicht



Blick vom Haus :)

# Exposé - Galerie



Ansicht vom Waldrand



Blick vom Haus 2 :)