

Exposé

Einfamilienhaus in Fuldabrück

**Luxus-EFH kernsaniert 2026 | Klasse A | 1.448 m²
Grundstück**



Objekt-Nr. OM-474996

Einfamilienhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:
Julien Otto

Steinbreite 1
34277 Fuldabrück
Hessen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.448,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	166,27 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	57,43 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

KERNSANIERT in 2026 – LUXUS, DEN VIELE NEUBAUTEN NICHT BIETEN

Freistehendes Einfamilienhaus, kompromisslos kernsaniert: Energieeffizienzklasse A (35,55 kWh/m²a), Wärmepumpe Bj. 2026, Fußbodenheizung im gesamten Haus – inklusive Untergeschoss. 166,27 m² Wohnfläche nach (WoFIV), 1.448 m² Grundstück, bezugsfertig ab sofort, provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

ALLES NEU – VON GRUND AUF

Dach, gedämmte Fassade, komplette Elektrik, Sanitär- und Heizungsinstallation, Drainage, Estrich, Böden, Innenputz, Türen: alles 2025/2026 erneuert.

Fenster 3-fach verglast, nahezu durchgehend bodentief, mit elektrischen Rollläden im ganzen Haus. Sie kaufen kein Risiko – Sie kaufen Gewissheit.

INNENAUSBAU AUF DESIGNNIVEAU

Exklusive Spanndecken mit luxuriösem Lichtkonzept in allen Wohnräumen – bis hinunter ins Untergeschoss.

Im Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern des Dachgeschosses: in die Decke integrierte Gardinenschienen mit indirekter Beleuchtung – ein Detail aus dem Premium-Neubau.

Das Gäste-WC empfängt Ihre Gäste mit einer Double-Vision-Lichtdecke. Die Wände: Q4-gespachtelt, mit Malervlies bezogen und mit Edelputz in Betonoptik veredelt – diese Wandtechnik allein kostet 180 €/m².

Räume, die abends nicht beleuchtet sind, sondern inszeniert.

KOMPLETT SMART HOME

Das gesamte Haus ist vernetzt: Wall Displays in jedem Zimmer steuern Licht, Heizung und Rollläden – zentral, per App oder vollautomatisch.

Die Fußbodenheizung regelt raumweise, Lichtszenen auf Fingertipp, Überwachungssystem bereits installiert.

DAS BAD: HOTELNIVEAU im Luxussegment

Freistehende Badewanne vor bodentiefem Fenster, ebenerdige Walk-in-Dusche, Doppelwaschbecken, Unterputzarmaturen, indirekte Beleuchtung.

Alle Fliesen auf Gehrung geschnitten – keine einzige sichtbare Fliesenschiene. Handwerk, das man sonst nur in Hochglanzmagazinen sieht.

4 ZIMMER PLUS BONUS-RAUM

Durchdachte Split-Level-Architektur: Küchen-/Essbereich (22,45 m²) auf Eingangsebene, das Wohnzimmer wenige Stufen tiefer auf Gartenniveau – klar getrennte Lebensbereiche ohne Wände.

Dazu ein vollwertig ausgebauter UG-Raum mit Fußbodenheizung, Spanndecke und Tageslichtfenster, der in der Wohnfläche nicht einmal mitgerechnet ist: Ihr fünftes Zimmer geschenkt.

62 m² TERRASSE, 1.448 m² GRUNDSTÜCK

Neu geflieste Terrasse mit drei Zugängen aus Wohnzimmer und Essbereich, Wasseranschluss und Außensteckdosen.

Das Grundstück: 1.448 m² – als Bauland in dieser stadtnahen Lage praktisch nicht mehr zu bekommen.

ZUKUNFTSSICHER – ALLE KABEL LIEGEN BEREITS

Garage mit Performance-Boden und neuem elektrischem Tor. Anschlüsse für zwei Wallboxen vorgesehen.

Photovoltaik-Verkabelung komplett verlegt. Leitungen für drei Klimaanlage bereits installiert.

Wunschgerät aussuchen, anschließen, fertig – ohne Stemmarbeiten, ohne Baustelle.

DER EHRLICHE VERGLEICH

Ein schlüsselfertiger Neubau plus Grundstück kostet im Kasseler Süden 700.000–850.000 € – auf 400–600 m² Grundstück, mit 12–18 Monaten Bauzeit und Baukostenrisiko. Hier: Neubau-Substanz mit Premium-Ausstattung auf dem dreifachen Grundstück, bezugsfertig, sofort.

Alle Unterlagen (Energieausweis, Wohnflächenberechnung, Ansichten und Schnitte) liegen vollständig vor – das beschleunigt Ihre Finanzierung.

3D-Rundgang verfügbar.

Häuser mit diesem Standard kommen rund um Kassel alle paar Jahre einmal auf den Markt.

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin – am besten heute.

Ausstattung

- Kernsanierung 2026 (Dach, Fassade/Dämmung, Elektrik, Sanitär, Heizung, Fenster, Böden, Drainage)
- Wärmepumpe (Bj. 2026) mit Fußbodenheizung im gesamten Haus – inkl. Untergeschoss
- Fenster 3-fach verglast, nahezu durchgehend bodentief, elektrische Rollläden im ganzen Haus
- Exklusive Spanndecken mit luxuriösem Lichtkonzept in allen Wohnräumen (inkl. UG)
- In die Decke integrierte Gardinenschienen mit indirekter Beleuchtung (Wohnzimmer + beide DG-Schlafzimmer)
- Gäste-WC mit Double-Vision-Lichtdecke
- Wände Q4-gespachtelt, Malervlies, Edelputz in Betonoptik
- Komplett Smart Home: Wall Displays in jedem Zimmer – Licht, Heizung und Rollläden zentral, per App oder automatisiert; Überwachungssystem installiert
- Premiumbad mit freistehender Badewanne vor bodentiefem Fenster, Walk-in-Dusche, Doppelwaschbecken, Unterputzarmaturen, Fliesen auf Gehrung
- Ausgebauter UG-Raum mit Fußbodenheizung, 3-fach verglastem Fenster und großem Lichtschacht (nicht in der Wohnfläche enthalten)
- Terrasse ca. 62 m², neu gefliest, drei Zugänge, Wasseranschluss und Außensteckdosen
- Garage mit Performance-Boden und elektrischem Tor
- Außenflächen neu gepflastert, Außenanlage komplett neu angelegt
- Vorbereitet für die Zukunft: PV-Verkabelung liegt, Wallbox-Anschluss vorbereitet, Kabel für Klimaanlage verlegt

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Bergshausen ist der stadtnächste Ortsteil von Fulda: Kassel beginnt praktisch an der Ortsgrenze, A44 und A49 erreichen Sie in wenigen Minuten, das VW-Werk Baunatal ebenso. Und trotzdem: Hier grüßt man sich noch, die Kinder radeln zur Kita, die Fulda-Auen liegen

vor der Tür. Sie pendeln wie ein Städter und leben wie auf dem Land – ohne den Kompromiss, den sonst alle machen müssen.

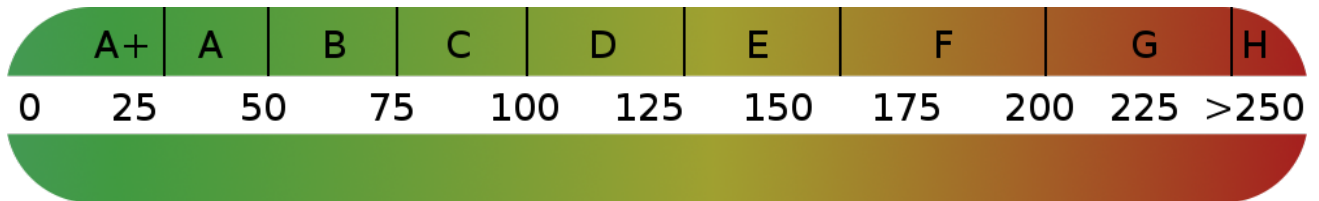
Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV-Anbindung nach Kassel sind im Ort bzw. in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,55 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



KI Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



KI Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Eingang EG

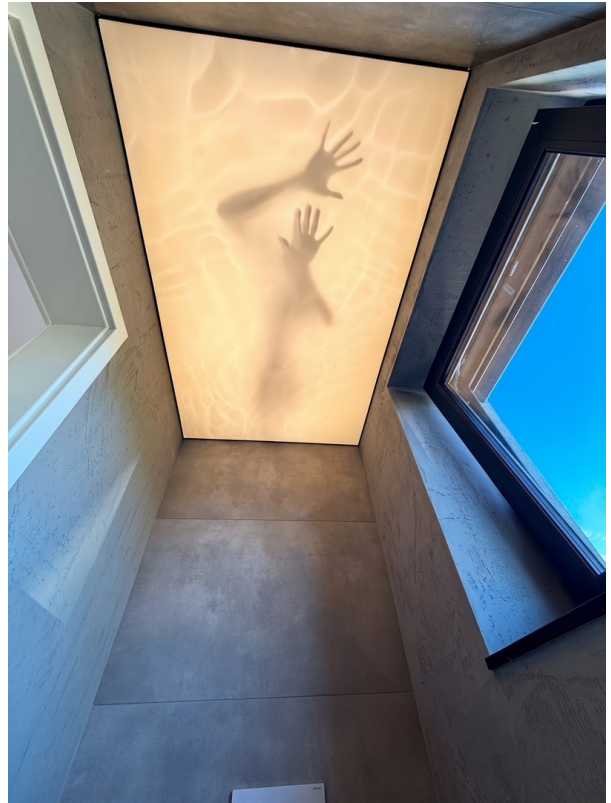


Flur EG

Exposé - Galerie



Gäste WC



Lichtdecke Gäste WC



Flur DG

Exposé - Galerie



Flur DG



Eltern Schlafzimmer

Exposé - Galerie



KI Einrichtungsbeispiel



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 1



KI Einrichtungsbeispiel



Kind 2

Exposé - Galerie



Kind 2



KI Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Ansicht Front



Ansicht Terrasse

Exposé - Galerie



Ansicht Front



Ansicht Front

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Blick in den riesigen Garten



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Außen

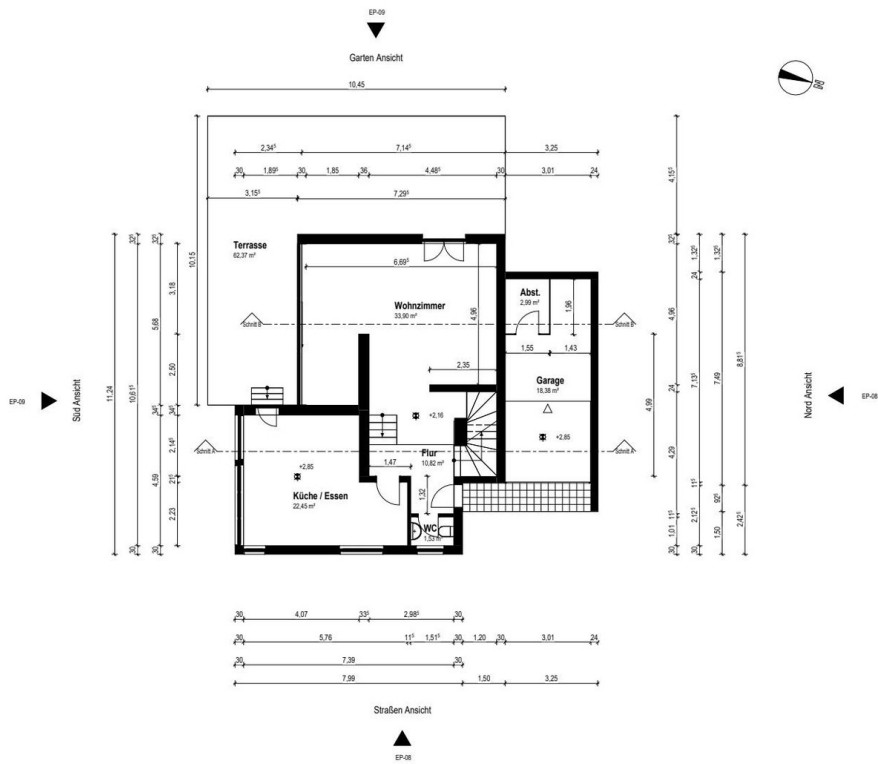


Wärmepumpe

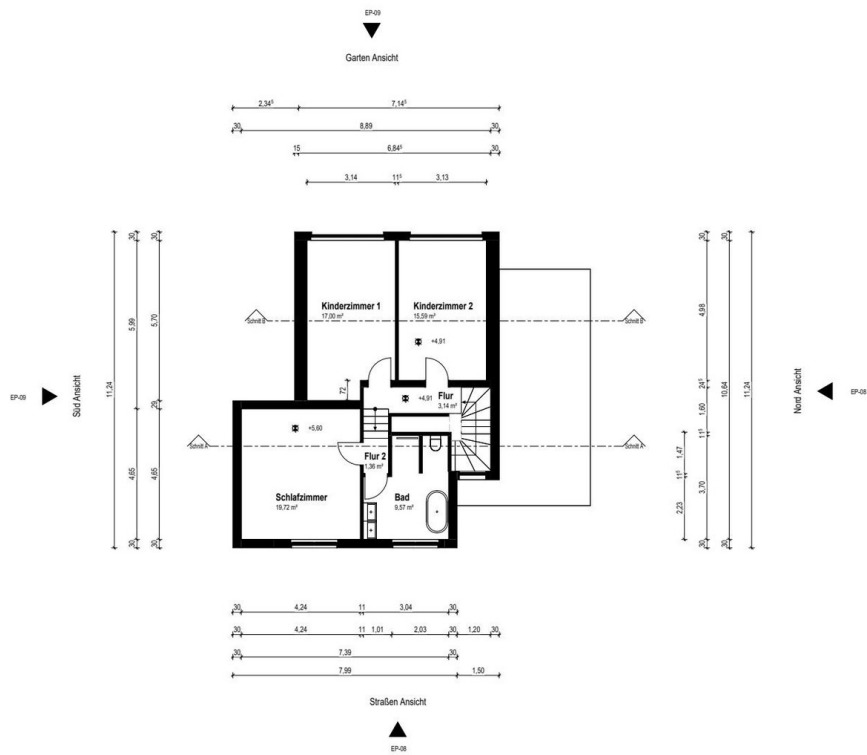


Garage

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

