

Exposé

Doppelhaushälfte in Niestetal

TOP Haus Niedrig-Energiehaus DHH in Niestetal mit Pool



Objekt-Nr. OM-269028

Doppelhaushälfte

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Dörigmann

34266 Niestetal
Hessen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	405,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten hier unsere selbstgenutzte Doppelhaushälfte zum Verkauf an. Unser Angebot richtet sich an Interessenten, die ihr Vermögen über einen Immobilienkauf absichern möchten, bzw. an Kaufinteressenten mit entsprechend hoher Eigenkapitalquote. Es handelt sich nicht um einen Notverkauf.

Zur Besichtigung muss die Finanzierbarkeit, bzw. die Verfügbarkeit der Kaufsumme nachweislich vorhanden sein.

Unser Haus wurde im Jahr 2000 als Niedrigenergiehaus erbaut. Beheizt wird die Immobilie mit einer neuen Gas-Brennwerttherme (Einbau Dezember 2023), die von großen Solarthermie-Kollektoren zur Warmwasser-Erzeugung unterstützt wird. Der Energieverbrauch liegt bei nur ca. 68kWh/m² im Jahr (gültiger Energieausweis ist vorhanden). Diese Investition wurde noch im Jahr 2023 durchgeführt, so dass der neue Eigentümer gesetzlich bis 2045 abgesichert ist.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 170m². Es verfügt über 5 Zimmer, Küche, HWR, Abstellräume, 2 Bäder, 1 Gäste-WC. Das Grundstück ist ca. 410m² groß.

Aufteilung:

(EG): Durch die hochwertige, neue Haustür (2019) mit 5-fach Sicherheitsverriegelung gelangt man in einen offenen und freundlichen Eingangsbereich. Dieser wurde in 2023 frisch renoviert. Von dort aus besteht Zugang zur Küche mit Vorratsraum (Einbauküche kann bei Bedarf übernommen werden), zum großen Wohn- Esszimmer mit extragroßen, bodentiefen Fensterflächen, sowie zum Gäste-WC und dem Hausanschlussraum.

(OG): Über die Treppe erreicht man die mittlere Ebene. Dort befinden sich ein Schlafzimmer mit begehbare Ankleide, ein großzügiges Zimmer (aktuell Büro), ein großes helles Badezimmer m. Wanne und Walk-In Dusche mit Rainshower, sowie der Hauswirtschaftsraum.

Die Räume in der mittleren Etage, sowie der Treppenaufgang wurden im Juli 2023 frisch renoviert.

(DG): Im Dachgeschoss sind zwei schön geschnittene Kinderzimmer vorhanden (renoviert im Juni 2023), sowie ein eigenes Badezimmer m. Walk-In Dusche (umfangreich renoviert in 2019) und der Heizungsraum, der auch als Abstellraum dient.

Darüber steht ein großer Dachboden als Stauraum zur Verfügung, der über eine klappbare Bodentreppe zugänglich ist.

Die gesamte Fassade unseres Hauses wurde Ende 2019 von einem Fachbetrieb neu verputzt und gestrichen. Anschließend haben wir im Frühjahr 2020 die gesamten Außenanlagen neu gestalten lassen. Alle Wege und Parkflächen wurden dabei mit Baustoffen von RINN fachmännisch neu verlegt. Eingebaute LED-Spots in den Wegen erhöhen die Sicherheit und sorgen für ein angenehmes Ambiente. Die Hauptterrasse wurde vollständig überdacht, so dass man auch bei Regen nicht auf den Garten verzichten muss.

Das Herzstück des neu angelegten Gartens ist der ebenfalls 2020 entstandene 27m² große beheizbare Außenpool, der mit Gegenstromanlage, Salzwasser-Elektrolyse und einer modernen Wärmepumpe ausgestattet ist. Im Poolbereich haben wir ein zusätzliches Sonnendeck aus Bangkirai errichten lassen und eine formschöne Gartendusche ist ebenfalls vorhanden. Die gesamte Pooltechnik (Filtration, Elektrolyse, Wasserüberwachung) ist im 10 m² großen Nebengebäude untergebracht, welches durch 2 Türen sowohl vom Parkplatz, wie auch vom Garten aus, zugänglich ist. Das gesamte Gartengrundstück ist mit 1,80 m hohen Zaunelementen und Gabionen eingefriedet.

Im Carport ist 1 geschützter Stellplatz vorhanden, sowie 2 weitere Parkflächen auf dem Vorplatz. Alle Türen (Haustür, Nebengebäude, Gartentor) sind mit einer One-Key-Schließung ausgestattet.

Ausstattung

Im gesamten Innen- und Außenbereich wurde stets großer Wert auf hochwertige Ausstattung gelegt. Es besteht absolut kein Renovierungsstau.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

MAKLERANFRAGEN sind NICHT ERWÜNSCHT und werden NICHT BEANTWORTET !!!

Lage

Unser Haus bietet in dieser Wohnlage extrem viel Privatsphäre, da wir nicht von Nachbarhäusern eingekesselt sind. Die Gemeinde Niestetal ist aufgrund ihrer Infrastruktur und der Nähe zur Stadt Kassel sehr beliebt. Zahlreiche Geschäfte sind von hier aus fußläufig erreichbar. Mehrere Kindergärten und eine Grundschule sind ebenfalls im Ort. ÖPNV ist direkt in der Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	68,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Vorgarten

Exposé - Galerie



Hauseingang



Flur Hauseingang (EG)



Gäste-WC (EG)

Exposé - Galerie



Küche (EG)



Küche (EG)

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich (EG)



Wohnzimmer (EG)

Exposé - Galerie



Esszimmer (EG)



Treppenaufgang (EG-OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (OG)



Schlafzimmer (OG)

Exposé - Galerie



Badezimmer (OG)



Badezimmer (OG)

Exposé - Galerie



Büro (OG)



Büro (OG)

Exposé - Galerie



Treppenaufgang (DG)



Badezimmer (DG)

Exposé - Galerie



Kinderzimmer I (DG)



Kinderzimmer I (DG)

Exposé - Galerie



Kinderzimmer II (DG)



Gartenweg

Exposé - Galerie



Garten mit Schwimmbad



Terrasse überdacht

Exposé - Galerie



Schwimmbad



Sonnendeck

Exposé - Galerie



Garten Pool abgedeckt



Außenansicht (beleuchtet)

Exposé - Galerie

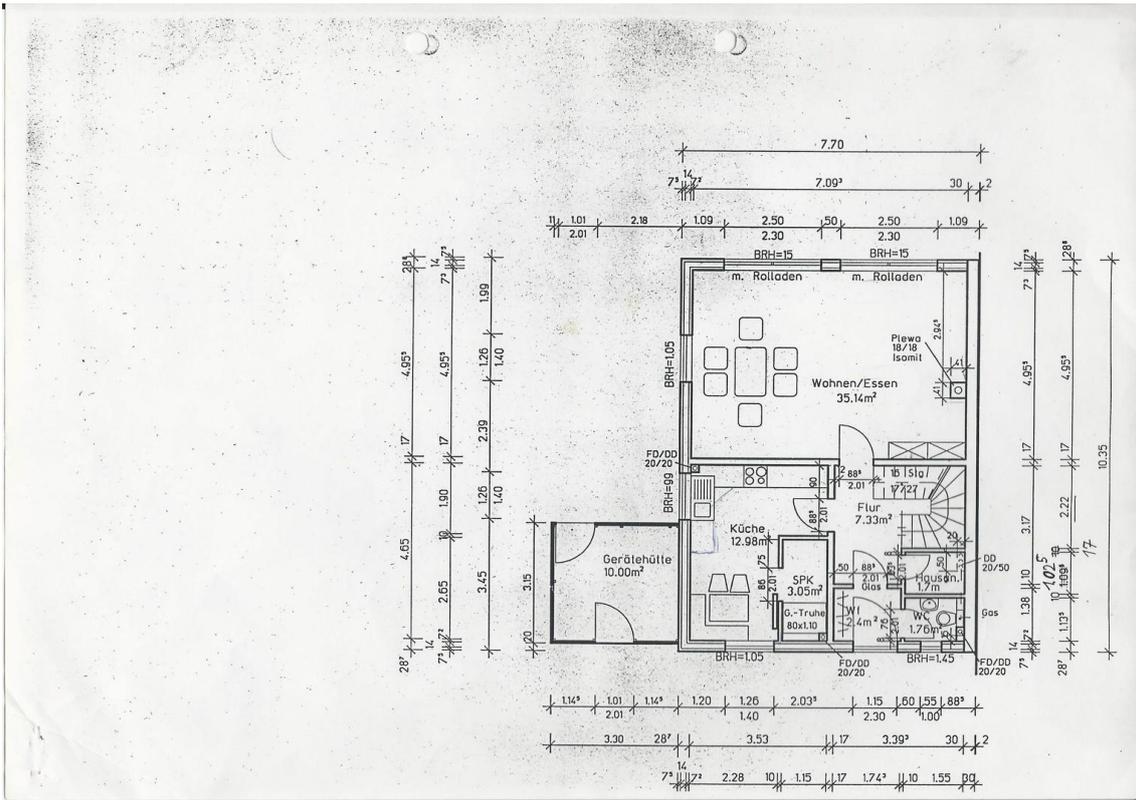


Gartenweg (beleuchtet)

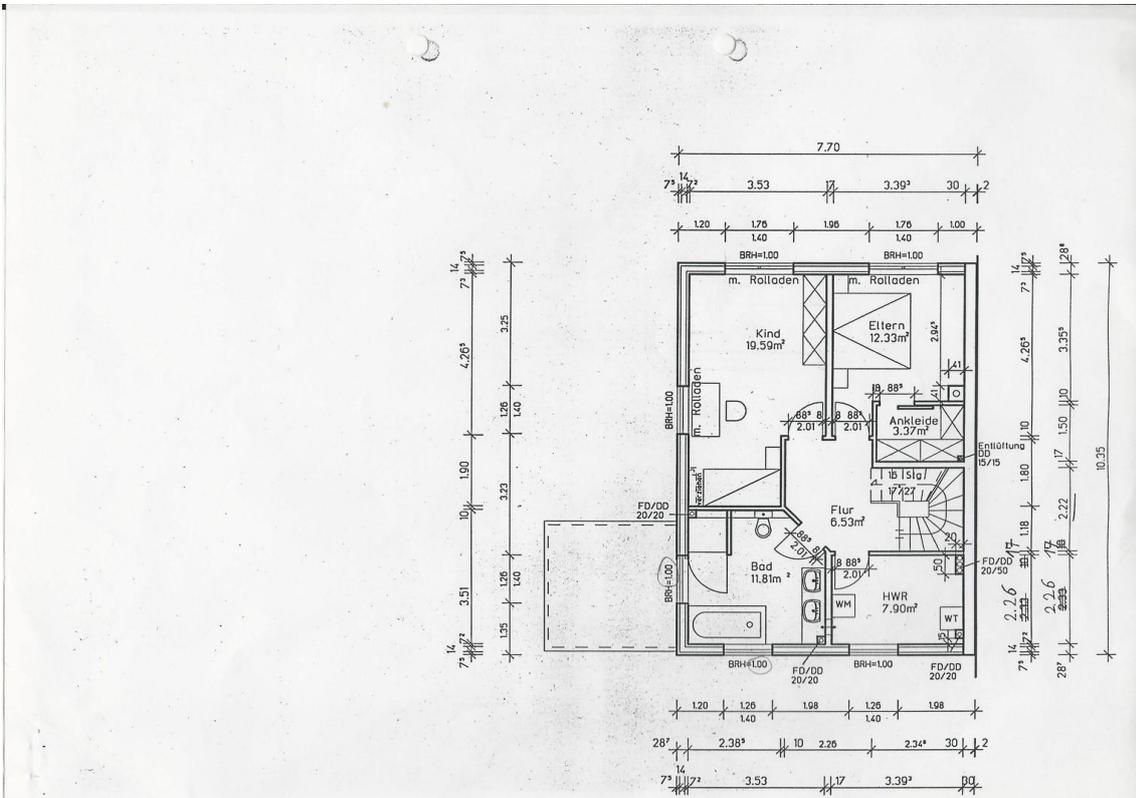


Schwimmbad (beleuchtet)

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

