

Kassel / Wolfsanger

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Fernblick, Garten, Garage – stadtnah

Property ID: 25099015



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 379 m<sup>2</sup>

Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25099015                              |
| Living Space         | ca. 128 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 6                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1981                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 299.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2004                                                                      |
| Condition of property         | In need of renovation                                                     |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 203 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony                           |

Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 173.20 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 31.07.2035      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2004                      |

Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## The property



Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## The property



Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## The property



Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## The property



Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## The property



Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## The property



Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## The property



Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

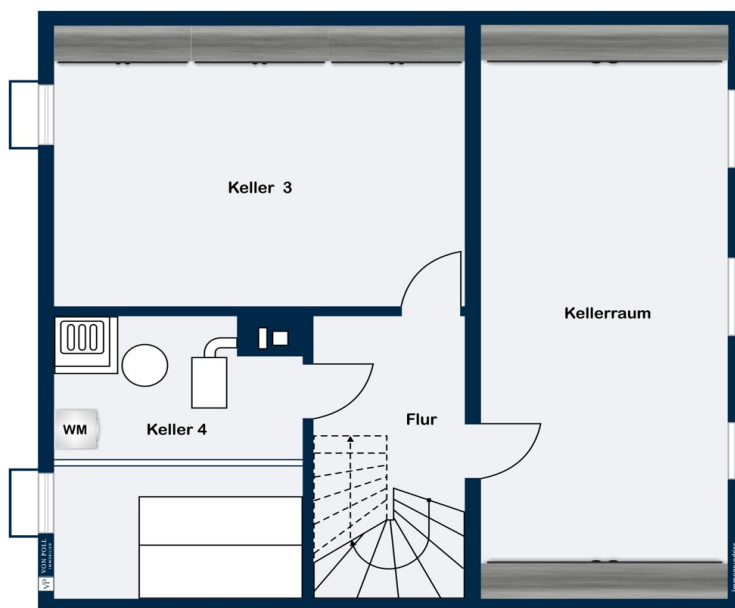
## The property

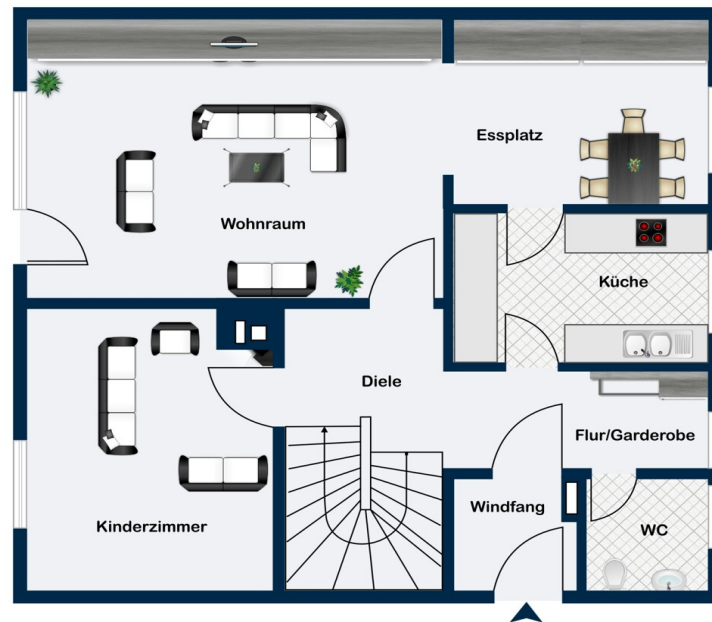


Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## A first impression

Zum Verkauf steht eine großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1981, die mit ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Familien oder Paare bietet, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 379 m<sup>2</sup> großen Grundstück und präsentiert sich aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand. Die Doppelhaushälfte wurde zuletzt im Jahr 2004 modernisiert und eignet sich ideal für Käufer, die das Potenzial eines Hauses selbst gestalten möchten.

Die insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Büro, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das geräumige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und überzeugt durch seinen direkten Zugang zur Terrasse, die sich bestens für entspannte Stunden im Freien oder das gesellige Beisammensein mit Freunden und Familie eignet. Der Essbereich liegt praktisch angrenzend an die Küche und eröffnet kurze Wege im Alltag. Zwei Badezimmer – eines davon mit Dusche, eines mit Wanne – sowie ein separates Gäste WC sorgen für den nötigen Komfort besonders in Haushalten mit mehreren Personen.

Die Ausstattung umfasst sowohl Parkett- als auch Fliesenböden, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. In Teilen des Hauses ist zudem PVC verlegt. Der Keller bietet viel Stauraum und Platz für Hobbys oder eine Waschküche. Ein besonderes Highlight ist der Garten, der Kindern viel Bewegungsfreiheit zum Spielen bietet und gleichzeitig ideale Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung ermöglicht. Die Terrasse lädt zum Verweilen ein, während der Balkon einen reizvollen Fernblick auf die Umgebung liefert.

Zur Doppelhaushälfte gehört eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, sodass auch Besuchern stets Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Das typische Satteldach sowie die klassische Fassadengestaltung fügen sich harmonisch in das gewachsene Wohnumfeld ein. Die Heizungsanlage ist als Zentralheizung ausgeführt und entspricht der Ausstattungsqualität „normal“. Der allgemeine Zustand des Hauses eröffnet Ihnen die Möglichkeit, individuelle Modernisierungswünsche umzusetzen und eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Doppelhaushälfte mit Garage, Keller, Garten, Gäste WC, stadtnaher Lage und schöner Aussicht sind, bietet dieses Angebot vielfältige Perspektiven. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen und dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## All about the location

Der Stadtteil Wolfsanger/Hasenhecke liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Kassel und zählt zu den ruhigeren und naturnahen Wohnlagen der Stadt. Eingebettet zwischen Fulda, Waldgebieten und landwirtschaftlich geprägten Flächen bietet Wolfsanger eine hohe Lebensqualität, insbesondere für Familien und Menschen, die die Nähe zur Natur schätzen. Charakteristisch sind die kleinteilige Bebauung, viele Einfamilienhäuser sowie der dörflich geprägte Ortskern.

Ein markantes Merkmal ist die Nähe zur Fulda und dem Naturschutzgebiet „Fuldaaue“, das zu Spaziergängen, Radtouren oder zur Naherholung einlädt. Trotz seiner ruhigen Lage ist Wolfsanger keineswegs abgeschieden – die Verkehrsanbindung ist gut.

Wolfsanger ist über den öffentlichen Nahverkehr gut an die Innenstadt Kassels angebunden. Die Straßenbahnlinie 8 verbindet den Stadtteil direkt mit der Kasseler Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Die Fahrtzeit beträgt je nach Einstiegspunkt rund 15 bis 20 Minuten. Ergänzend verkehren Buslinien, insbesondere in Richtung der benachbarten Stadtteile wie Bettenhausen, Sandershausen oder Forstfeld.

Für Autofahrer ist Wolfsanger durch die nahegelegene B83 sowie über die Anschlussstellen zur A7 und A49 gut erreichbar. Dadurch ist eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben, was vor allem Berufspendler schätzen.

Auch für Radfahrer bietet Wolfsanger gute Bedingungen. Der Fulda-Radweg R1, einer der beliebtesten Fernradwege Hessens, führt direkt durch den Stadtteil und ermöglicht eine entspannte und sichere Verbindung in Richtung Innenstadt oder in das Umland.

Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25099015 - 34125 Kassel / Wolfsanger

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Max Mattis

---

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)