

## Einfamilienhaus in toller Lage mit schönem Garten

Objekt: 211346 • 34246 Vellmar / West  
275.000,00 €



## Daten

Kaufpreis in Euro	275.000
Käuferprovision	3% inkl. MwSt.
ImmoNr	211346
Straße	
Hausnummer	
PLZ	34246
Ort	Vellmar / West
Kaufpreis	275.000,00 €
Außen-Provision	3% inkl. MwSt.
Sprengnetter-Min	266.000
geschätzter Marktwert	341.000,00 €
Sprengnetter-Max	475.000
Sprengnetter-Score	3,06

## Beschreibung

Einfamilienhaus in toller Lage mit schönem Garten

Das zweigeschossige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> aus dem Baujahr ca. 1961, Modernisierung ca. 1989, befindet in schöner Lage in Vellmar West nahe des Kasseler Stadtteils Jungfernkopf. Das in massiver Bauweise errichtete Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Garage und einen Stellplatz. Das schön eingewachsene und gepflegte Grundstück von ca. 677 m<sup>2</sup> besticht durch seine Großzügigkeit und einen alten Obstbaumbestand. Der nicht ausgebaute Spitzboden ist begehbar und verfügt über eine Zwischen-Sparrendämmung und Unterspannbahn. Die Ölheizung mit zentralem Warmwasserspeicher ist aus dem Jahr 1983. Die Fußböden sind teilweise mit Echtholzparkett, Teppichboden und PVC belegt. Die Bäder sind gefliest. Die weißen 2-fach verglasten Fenster sind hauptsächlich von ca. 1989, wurden aber auch schon teilweise erneuert. Die Fenster verfügen über Rollläden.

Sie betreten das ca. 54 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss über einen Windfang, welcher in das Treppenhaus und anschließend in die Wohnräume im Erdgeschoss führt. Hier befinden sich das Wohnzimmer mit Austritt auf die blickgeschützte Terrasse mit Südausrichtung, ein angrenzendes Arbeitszimmer, welches aber auch als Esszimmer genutzt werden kann, die Küche, ein WC und eine Garderobe.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das ca. 51 m<sup>2</sup> große Obergeschoss, welches über 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer verfügt. Von dem größten Schlafzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup> Wohnfläche können Sie einen kleinen Balkon betreten.

Sie profitieren hier von einem vergleichsweise günstigen Bodenrichtwert. Einige Straßen weiter Richtung Kassel ist dieser um ein Drittel höher!

Maßnahmen zur kostengünstigen energetischen Modernisierung lt. Energieausweis vom Energieberater/Schornsteinfeger: Erneuerung der Heizung auf eine Brennwertheizung und Dämmung der obersten Geschossdecke.

Ein Gasanschluss ist in der Straße bereits vorhanden

## Lage

Der Vellmarer Stadtteil West:

Vellmar West ist ein ruhig gelegener Stadtteil, welcher sich fast ausschließlich als Wohngebiet auszeichnet und sich fließend an den Stadtteil Kassel Jungfernkopf anbindet.

Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Ärzte, Grundschule, Bürgerhaus und der Kindergarten sind meist fußläufig erreichbar. Das überdachte Einkaufszentrum „Herkules“ und auch Naherholungsgebiete wie der Ahne-Park im Zentrum Vellmars liegen unweit entfernt. Aber auch das Zentrum von Kassel Harleshausen mit einer Vielzahl von Geschäften ist schnell erreicht. Durch die Anbindung an den ÖPNV ist die Fahrt die nach Kassel ganz einfach.

## Ausstattung Beschreibung

- 2 Vollgeschosse
- 5 Zimmer
- 2 Bäder
- Terrasse
- Balkon
- Garage
- Stellplatz
- Ölheizung
- Rollläden
- teilweise Echtholzparkett
- schöner Garten mit altem Baumbestand
- Vollkeller
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Kindergarten nur einen Steinwurf entfernt
- ruhige Lage

## Sonstige Angaben

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent eine Käuferprovision / Maklercourtage in Höhe von 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises an die von Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch gegen Rechnung zu zahlen.

#### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

#### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter oder aus dritten Quellen stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie?

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie von uns bestimmen.

## Bilder



Seitenansicht



Bad 1.OG



Treppenhaus



Titelbild



Vorderansicht



Garten 1



Garten 2

## Ihr Ansprechpartner

Herr Martin Kurch  
Vellmar-Immobilien.de e.K.  
Holländische Str. 76  
34246 Vellmar

Telefon: 0561 83 09 19 31

Mobil: 0177 567 34 07

E-Mail: [kurch@vellmar-immobilien.de](mailto:kurch@vellmar-immobilien.de)

Web: [www.vellmar-immobilien.de](http://www.vellmar-immobilien.de)