

# Immenhausen - Holzhausen Großzügiges Fachwerkhaus mit Anbau und schönem Garten

Objekt: 231466-1 • 34376 Immenhausen-Holzhausen  
219.000,00 €



## Daten

<b>ImmoNr</b>	231466-1
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Stellplätze</b>	2 Freiplätze 2 Garagen
<b>Stellplatzart</b>	Stellplatz im Freien, Garage
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Wintergarten</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 175 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 60 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 1.059 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten</b>	1
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3
<b>Anzahl sep. WC</b>	3
<b>Objektyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	1835
<b>Energieausweis</b>	es besteht keine Pflicht!
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas

## Beschreibung

Das Fachwerkhaus auf dem gepflegtem und alt eingewachsenen Gartengrundstück mit ca. 1059 m<sup>2</sup> wurde ca. im Jahr 1835 erbaut und Ende der 1970er Jahre um einen massiven Anbau erweitert, so dass der Grundriss allen Anforderungen des modernen Wohnens entspricht.

Sie betreten das Objekt durch den Anfang der 1970er Jahre errichteten Windfang im Erdgeschoss. Über das Treppenhaus gelangen Sie in eine großzügige Wohndiele. Von dieser gehen folgende Räumlichkeiten ab: Die Wohnküche im Landhausstil mit über 19 m<sup>2</sup>, ein Badezimmer und das Wohnzimmer (teilweise Anbau) mit Wintergarten und Balkon, von welchen Sie den Blick in die Natur genießen können. Eine Treppe führt sie von dort in den Garten.

Im Obergeschoss werden Sie mit einer offenen Galerie, welche über einen eigenen kleinen Balkon verfügt, empfangen. Von dort haben Sie Zutritt in folgende Räumlichkeiten: Kinderzimmer mit Treppe in das teilweise ausgebaute Dachgeschoss, ein in ca. in 2007 renoviertes

Duschbad mit großer Dusche und 2 Waschplätzen, ein weiteres Bad mit WC und Dusche, eine kleine Ankleide, ein weiteres Kinderzimmer und das Hauptschlafzimmer mit einem Balkon, welcher sich über den kompletten rückwärtigen Anbau erstreckt und auf den die Sonne - aufgrund der Westausrichtung - bis in die späten Abendstunden scheint.

Das Haus ist fast vollständig unterkellert. Neben Lagermöglichkeiten befindet sich im Keller die Waschküche, ein Gäste-WC, der Heizkeller mit einer Gasbrennwerttherme und die Doppelgarage.

Ein stimmiges Holzhaus im Garten zur Lagerung von Gartengeräten passt sich harmonisch in das Grundstück ein.

Die Grundrisse weichen in Teilen ab.

Das Gebäude ist Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

## Lage

Die im 13. Jahrhundert erstmals erwähnte Stadt Immenhausen mit Ihren 7300 Einwohnern liegt am südwestlichen Rand des Reinhardswaldes. Das Zentrum mit Fachwerkhäusern und der alten Stadtmauer bietet ein historisches Ambiente. Neben einem großzügigen Hallen- und Freibad verfügt Immenhausen über viele Freizeiteinrichtungen wie Museen

und Wanderwege. Naherholungsgebiete sind meistens nur einen Steinwurf weit entfernt.

Immenhausen gehört zu dem Landkreis Kassel und befindet sich ca. 12 km nördlich von Kassel. Die Nachbargemeinden sind Espenau, Calden und Grebenstein. Auch Vellmar ist schnell über die L3386 erreicht. Immenhausen verfügt

über einen Bahnhof, welcher an die Strecke Kassel-Warburg angeschlossen ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und auch medizinische Versorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Der Stadtteil Holzhausen mit seinen ca. 1800

Einwohnern liegt in direkter Lage am Reinhardswald.

Ein reges Vereinsleben, diverse gastronomische Betriebe, eine eigene Kindertagesstätte und auch die kostenlose stündliche Busverbindung nach Immenhausen machen Holzhausen zu einem attraktiven naturnahen Wohnort.

## Ausstattung Beschreibung

- zentral gelegen

- viel Wohnfläche

- 5 ZKB

- 3 Bäder

- Wohnküche

- Wintergarten

- großes natürlich angelegtes Grundstück in Westausrichtung

- 3 Balkone

- Ankleide

- 1 Maisonettezimmer

- Gasbrennwerttherme

- 2 Garagen

- Keller

- Gartenhaus

- teilweise Rollläden

- Glasfaser

## 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 wei-

tergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter oder aus dritten Quellen stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben, sowie der Maß- und Objektgenauigkeit von Grundrissen, 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



Straßenansicht



Garagen-Balkonansicht



Garten



Diele



Seitenansicht



Wintergarten



Gartenhaus



Wohnzimmer mit Anbau



Wohnküche



Doppelwaschtisch

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Kerstin Allmeroth  
Vellmar-Immobilien.de  
Holländische Str. 76  
34246 Vellmar

Telefon: 0561 83 09 19 32

Mobil: 0177 6521824

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