

Exklusives Wohnhaus / Mehrgenerationenhaus inmitten von Wiesen

Objekt: 241496-1 • 34587 Felsberg / Beuern
444.000,00 €



Daten

ImmoNr	241496-1
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	4 Garagen
Stellplatzart	Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 330 m ²
Nutzfläche	ca. 64 m ²
Grundstücksgröße	ca. 967 m ²
Wohneinheiten	2
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl sep. WC	3
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Baujahr	1945
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	133,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	28.04.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1945
wesentlicher Energieträger	Öl

Beschreibung

Dieses einzigartige Mehrgenerationenhaus, gelegen im malerischen Ortsteil Beuern der Stadt Felsberg, vereint Geschichte und moderne Wohnkultur auf einzigartige Weise.

Ursprünglich vor 1945 erbaut, wurde es mit viel Liebe durch Anbauten und Erweiterungen in den Jahren 1991 und 2002, sowie Umbaumaßnahmen zur Modernisierung und Verbesserung des Grundrisses ab 2015, zu einem exklusiven Schmuckstück umgestaltet.

Auf einer reinen Wohnfläche von rund 330 m² (mit Terrassen und Balkon ca. 380 m²) und einem großzügigen Grundstück von etwa 967 m² bietet dieses Haus viel Raum für individuelles Wohnen.

Das Haus brilliert durch seine gehobene Ausstattung und den großzügigen Grundriss.

Im Hochpaterre, der Hauptwohnung, befindet sich ein großzügiger offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich von ungefähr 100 m² mit einem einladenden Kamin und großer Fensterfront. Hier wurde bereits eine Fußbodenheizung verlegt. Der Kamin hat eine dauerhafte Zulassung. Ein Schlafzimmer, das Hauseingangszimmer, ein Bad und ein Abstellraum vervollständigen diese Etage. Vom Esszimmer

aus gelangt man direkt auf die Terrasse und von dort über eine Brücke in den liebevoll gestalteten Outdoorbereich.

Das Obergeschoss trägt mit 2 Schlafzimmern und einem Badezimmer zum luxuriösen Wohnkomfort bei. Ein besonderes Highlight ist die ca. 70 m² große Dachterrasse, die einen einmaligen Blick über die umliegende Landschaft bietet.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich 3 Schlafzimmer ein Flur welcher als Arbeitszimmer genutzt wird, ein Bad, sowie diverse Abstellräume, der Hauswirtschaftsraum und die Heizung.

Ebenfalls im Erdgeschoss liegt die ca. 69m² große Einliegerwohnung mit separatem Zugang, diese ist auch ebenerdig erreichbar.

Das Anwesen ist eine wahre Oase für Ruhesuchende, die die Nähe zur Natur schätzen. Verschiedene Sitzmöglichkeiten und ein idyllischer Pavillon im Boho-Stil laden zum Entspannen und Genießen im Aussenbereich ein.

Eine großzügige Garagenanlage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Lage

Die Immobilie befindet sich in dem idyllischen Ort Felsberg Beuern, welcher für seine malerische Landschaft und ruhige Atmosphäre bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, grünen Wiesen und dem angrenzenden Waldgebiet, ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Felsberg Beuern verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an die Autobahn

ist ebenfalls gegeben, was die Region auch für Pendler attraktiv macht.

Beuern ist mit einer Busverbindung an den ÖPNV angeschlossen. Ab Felsberg-Gensungen gehen regelmäßig Zugverbindungen nach Kassel.

Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von gepflegten Gärten und freundlichen Nachbarn. Ein perfekter Ort, um sich zu Hause zu fühlen und das Landleben in vollen Zügen zu genießen.

Ausstattung Beschreibung

- großzügige Villa
- großer Dachterrasse mit Blick in die Natur
- moderner Grundriss
- Kinderspielturm im Garten
- Einliegerwohnung
- Gartenavillon
- hochwertige Materialien
- überdachter Eingangsbereich
- viel Wohnfläche, viel Räume (7 Schlafzimmer)
- großzügige Terrassen
- schöne Küche mit Kochinsel und Theke
- großzügige Garagenanlage
- Fußbodenheizung im Neubau
- 2002 neue Fenster
- Rollläden
- 2019 Erneuerung der Gartenanlage
- großer Kamin
- 2019 neue Fußböden (Vinyl und Fliesen)
- eingefasstes Grundstück
- 2019 Modernisierung von 2 Bädern

Sonstige Angaben

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch e.K., wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch e.K. zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent die Provision/Maklercourtage in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises an die von Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch e.K. gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch e.K. 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 Handelsre-

gisterauszugs, 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, 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



Kaminbereich



Küche



Bad



Treppenhaus



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Büro



Fernsicht



Brücke

Ihr Ansprechpartner

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

Telefon: 0561 83 09 19 31

Mobil: 0177 567 34 07

E-Mail: kurch@vellmar-immobilien.de

Web: www.vellmar-immobilien.de