



EXPOSÉ
EXPOSÉ

TOP 2- Familienhaus in ruhiger Lage mit Nähe zu Kassel

34277 Fuldabrück - Dörnhagen

www.huehner-immobilien.de

Telefon +49 157 58553440

Email info@huehner-immobilien.de



FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien

FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien

FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien

FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien



Objektbeschreibung

Das 1972 gebaute Fertighaus wurde 1987 durch ein modernes, voll ausgestattetes Dachgeschoss erweitert und diente seither als 2-Familienhaus.

Es liegt auf einem wunderschönen 702 m² großem Grundstück mit Glasfaseranschluss, in der Sackgasse einer ruhigen Wohnsiedlung von Fulda brück Dörn-
hagen.

Mit seiner Vielzahl an Zimmern, auf der knapp 150 m² großen Wohnfläche, bietet es ausreichend Platz für junge Familien die sich kreativ entfalten wollen, kann aber auch sehr gut als Mehrgenerationenhaus oder mit einer Gewerbebeein-
heit genutzt werden.

Der technische Zustand des Hauses ist grundsolide und, dem Alter entspre-
chend, in einem sehr guten, gepflegtem Zustand - die Heizung wurde 2017
komplett durch eine Viessmann Ölheizung mit Brennwerttechnik erneuert. Ein
entsprechendes Energieausweis liegt vor.

Der liebevoll angelegte Garten, mit eigenem Gartenhaus und einem kleinen
Teich, lädt zum Entspannen ein, bietet darüber hinaus viel Platz zur weiteren
Nutzung, wie z.B. dem Bau eines Gewächshauses mit Gemüsegarten oder aber
auch für alle denkbaren, anderen Freizeitaktivitäten unter freiem Himmel.

Zusätzlich ist eine Garage mit zwei zugehörigen Autostellplätzen vorhanden.

Das Haus ist sofort bezugsfertig, kann aber auch schnell und ohne großen
Aufwand zu Ihrer Traumimmobilie werden. Ein neues Einrichtungskonzept mit
modernen Materialien, schicken Möbeln und ein bisschen frischer Farbe sollte
schnell Ihr ganz individuelles Wohnambiente schaffen.

Alles ist hier möglich! Und das alles mit unmittelbarer Nähe zu Kassel! Was
haben Sie für Ideen? Rufen Sie mich gerne an und lassen sie uns ganz unver-
bindlich darüber reden.



Lage | Ortsteil

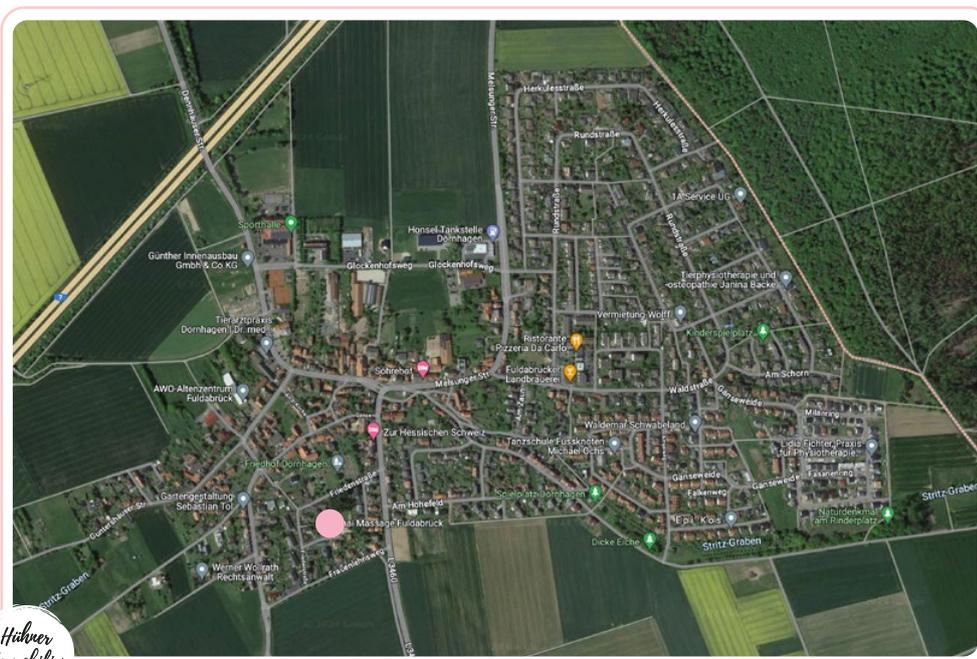
Das 2-Familienhaus liegt im nordhessischem Ortsteil Dörnhagen der Gemeinde Fuldaabrück. Hier steht es in einer Sackgasse eines ruhigen Wohngebietes.

Durch die unmittelbare Nähe zu Kassel bietet es eine schnelle Anbindung an die ansässigen Industrieunternehmen, den Einzelhandel, aber auch alle Freizeitangebote Kassels sind schnell erreichbar.

Dörnhagen selber bietet alles was zum Leben gebraucht wird; den Bäcker nebenan, den Einkaufsladen aber auch eine lückenlose ärztliche Versorgung, Kindergärten und ein Grundschule.

In den letzten Jahren haben sich vermehrt Handwerksbetriebe und kleine Firmen im Ort angesiedelt um das Einzugsgebiet von Kassel zu nutzen.

Die Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist in Richtug Kassel aber auch nach Guxhagen und seinem Bahnhof sehr gut erreichbar. Mit dem eigenem Auto ist auch die Autobahn A7 nur 5 Minuten entfernt.



Huehner
Immobilien

Fuldaabrück - Dörnhagen



Adresse

Objektart	2-Familienhaus
Strasse/Hausnummer	Friedenstraße 33
PLZ/Ort	34277 Fuldaabrück
Stadtteil	Dörnhagen
Gemeinde	Fuldaabrück

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	369.000,00 €
Provision	5,95 %
Aktuelle Nutzung	Bewohnt
Nutzung bei Übergabe	Frei



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149,98 m ²
Nutzfläche	-
Grundstücksgröße	712 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	2
Anzahl Kellerräume	3
Garagen	1
Autostellplätze	2
Nebengebäude	Gartenhaus

Bauweise

Baujahr	1972 Aufstockung 1987
Bauweise	Fertighaus - Streif
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,50 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	2
Keller	vollunterkellert
Elektroinstallation	mit FI-Schutzschalter



Heizung

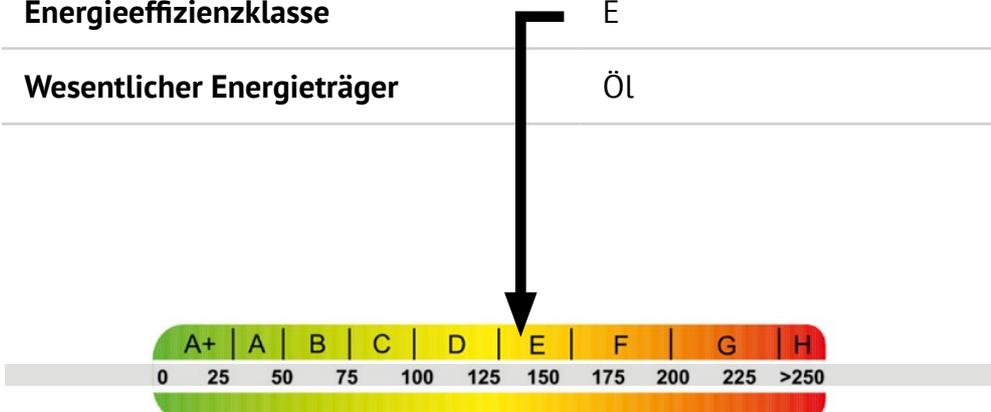
Baujahr Heizung	2017
Befuerung	Ölheizung mit Brennwerttechnik
Heizungsart	Zentralheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	Ja
Sauna	Infrarot Sauna
Rollläden/Jalousien	Ja
Internetleitung	Glasfaseranschluss

Energieausweis

Energieausweis-Art	Energiebedarf
Energieausweis gültig bis	11.01.2033
End-Energieverbrauch/-bedarf	145,02 kWh/(m ² xa)
Energieeffizienzklasse	E
Wesentlicher Energieträger	Öl



„Ich helfe Ihnen bei der Suche
nach Ihrer Traumimmobilie!“



**Sie haben Interesse an
unserer Immobilie? Es sind
noch Fragen offen, die Sie
gerne besprechen wollen?**

**Vereinbaren Sie noch heute
einen Besichtigungstermin
und gewinnen Sie vor Ort
einen Eindruck ihrer neuen
Traumimmobilie.**

**Rufen Sie mich gerne an oder
schreiben Sie mir per Email.**

**Zögern Sie nicht und lassen
Sie sich einen Blick in Ihre
Traumimmobilie nicht
entgehen.**

**Ich freue mich auf den
Austausch mit Ihnen!**

Ich bin für Sie da.

**Ihre Ansprechpartnerin
bei Fragen rund um Ihre
neue Traumimmobilie:**



Beata Hühner



www.huehner-immobilien.de

Telefon +49 157 58553440

Email info@huehner-immobilien.de