



ZU VERKAUFEN

EXPOSÉ

TOP modernisierte Maisonettewohnung in alter Schule, mit Ruhe und viel Natur

34292 Ahnatal

www.huehner-immobilien.de

Telefon +49 157 58553440

Email info@huehner-immobilien.de



FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien

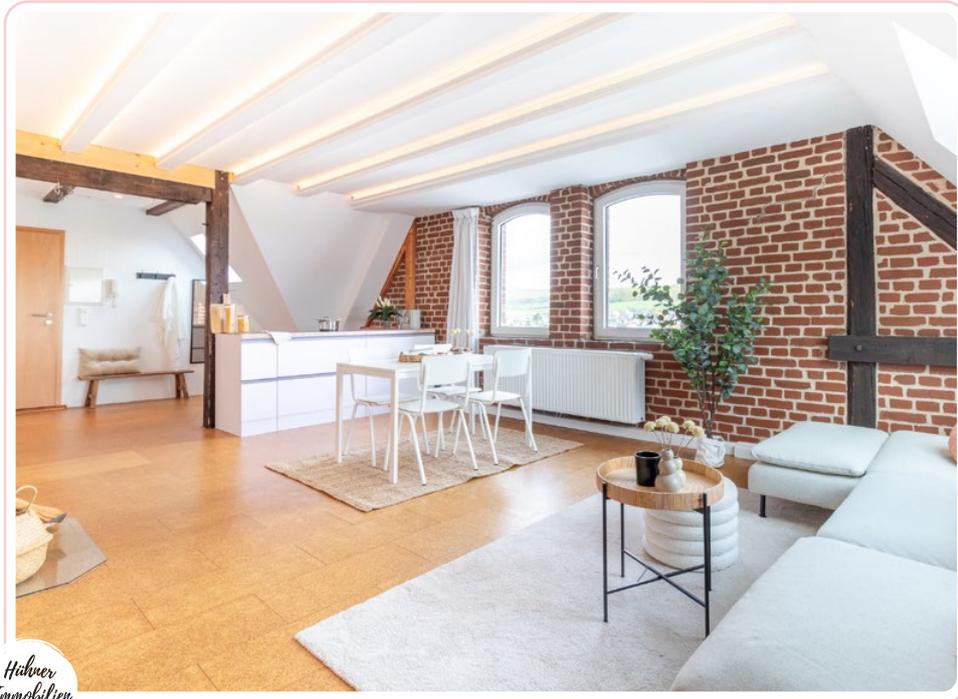
Wohn-/ Küchenbereich



Huehner
Immobilien

Wohn-/ Küchenbereich

FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien

Wohn-/ Küchenbereich



Huehner
Immobilien

Wohn-/ Küchenbereich

FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien

Schlafen



Huehner
Immobilien

Bad

FOTOANSICHTEN



*Huehner
Immobilien*

Zimmer 1



*Huehner
Immobilien*

Aussenansicht



Objektbeschreibung

Leben im Eigenheim in ruhiger, ländlicher Umgebung unmittelbar in der Nähe von Kassel. Hier können Sie Ruhe und frische Luft tanken.

Die zu verkaufende Wohneinheit befindet sich in einem ca. 1903 erbauten alten Schulgebäude. Das 3-stöckige voll unterkellerte, denkmalgeschützte Haus ist massiv erbaut und steht auf einem parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand.

Die Dachgeschosswohnung ist schnell über ein historisches Treppenhaus mit Holzterasse erreichbar. Sie erstreckt sich hier über 2 Etagen, bis unter den ausgebauten Spitzboden, in dem sich auch das modern ausgestattete Bad mit Eckbadewanne und WC befindet. Ein großer Raum gegenüber lässt sich gut als begehbarer Kleiderschrank aber auch als Büro-/Arbeits-/Schlafzimmer nutzen.

In der unteren Ebene der Wohnung geht es ebenfalls großzügig, hell und gemütlich zu. Hier ist viel Platz um sich in einer offenen Wohn-/Küchensituation kreativ einzurichten und es sich am bereits existierenden Kaminofen gemütlich zu machen.

Ein weiteres Zimmer mit ca. 25m² und angrenzendem Abstellraum, bietet die Möglichkeit für ein Schlafzimmer aber auch Arbeiten, Spielen oder einfach Leben ist hier mit viel Licht, das durch die großen Rundbogenfenster scheint möglich.

Der Materialmix aus alten versiegelten Dielenböden, den teilweise erhaltenen typischen roten Ziegelwänden und den freiliegenden massiven Dachgeschoßbalken, gibt der Wohnung einen einmaligen architektonischen Charme in dem Moderne auf Denkmal trifft.

Die Wohnung ist erst im Jahr 2020 neu entstanden und es wurden hierbei alle relevanten Baumaßnahmen von qualifizierten Fachfirmen erledigt. Somit sind Wasserleitungen, Strominstallationen, Dämmung, Fenster, Böden aber auch Bad und WC in einem absolut neuwertigen und energetisch optimalen Zustand. Die Verkabelung für eine Solaranlage ist ebenfalls bereits vorinstalliert und eine PV-Anlage kann ohne große Bemühungen realisiert werden.

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne große Umbauten und Renovierungsarbeiten sofort bezogen werden.

Hört sich das nach Ihrem neuen Zuhause an? Möchten Sie mehr erfahren oder vor Ort einen persönlichen Eindruck gewinnen? Rufen Sie mich gerne an und lassen sie uns ganz unverbindlich darüber reden.

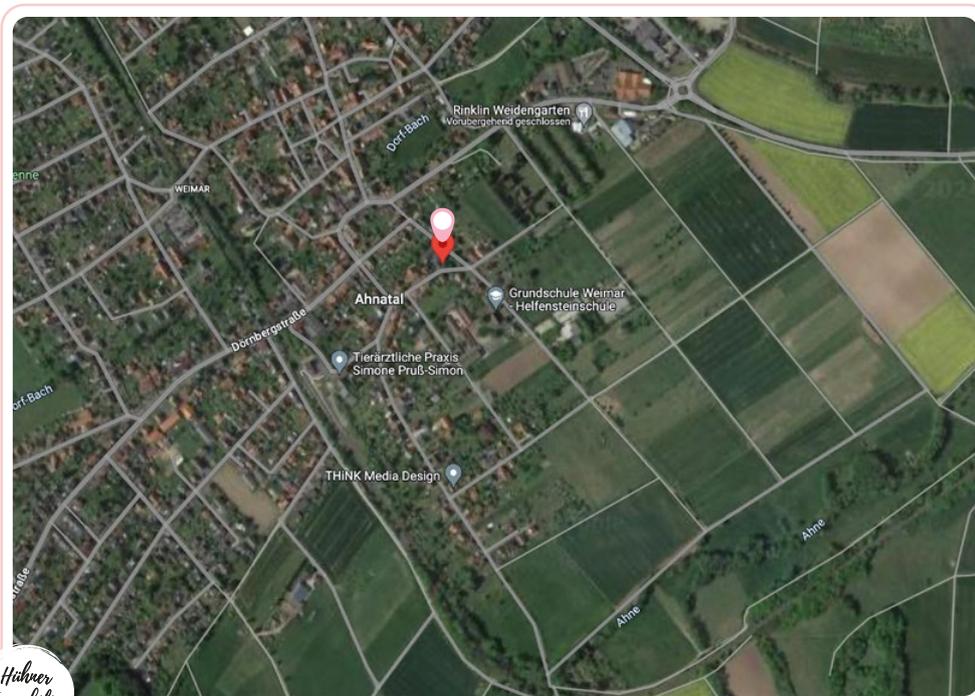


Lage | Ortsteil

Die alte denkmalgeschützte Schule liegt im Ahnataler Ortsteil Weimar zentral in einer ruhigen Seitenstraße gelegen. Wenige Fußminuten entfernt, liegt der Bahnhof Ahnatal, von dem man mit Bus und RegioTram schnell alle wichtigen Knotenpunkte des NVV Korbach und Kassel (19 min. bis HBF) erreichen kann.

Der unmittelbar angrenzende, ländlich geprägte Ortskern von Ahnatal bietet ein großes Angebot an allen wichtigen Geschäften und Dienstleistern. Bäcker, Metzgerei, Supermarkt, Restaurants, Imbisse aber auch jegliche medizinische Versorgung, Pflege, Friseure, Tierarzt, etc. sind schnell erreichbar. Frisches saisonales Gemüse gibt es im Hofladen, frischen Honig aus den umliegenden Feldern direkt vom Imker.

Tier- & Sportliebhaber finden direkt hinter der Haustür kilometerweite Felder die zu langen Spaziergängen, Work-outs und Fahrradtouren einladen. Ein 200m entfernter Reiterhof, bietet eine professionelle Möglichkeit für die Unterbringung eines Pferdes. Aber auch Angeln und Baden am nahe gelegenen „Bühl“ sind beliebte Freizeitaktivitäten.



Huehner
Immobilien

Lageplan  Objekt



Adresse

Objektart	Eigentumswohnung DG
Straße/Hausnummer	Schulstr. 7
PLZ/Ort	34292 Ahnatal
Stadtteil	Weimar

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	165.000 €
Provision	2.975 %
Verfügbar ab	Sofort
Aktuelle Nutzung	Frei
Nutzung bei Übergabe	Frei

Bauweise

Baujahr	1903 Denkmalschutz
Bauweise	Massivbau
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,45 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	4
Anzahl Wohneinheiten	4
Keller	Vollkeller
Elektroinstallation	mit FI-Schutzschalter ausgestattet
FI-Schalter	Ja
Photovoltaik	vorbereitete Dachleitung



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94,68 m ²
Nutzfläche	10,00 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1x mit Eckbadewanne
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	1

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Kamin/Ofen	Ja
Rollläden/Jalousien	Nein
Böden	Holzdielen / Korkparkett
Garten	Gemeinschaftsgarten

Heizung

Baujahr Heizung	2001
Befuerung	Öl
Heizungsart	Heizkörper

Energieausweis

nicht notwendig und vorhanden wegen Denkmalschutz

DATEN IM ÜBERBLICK

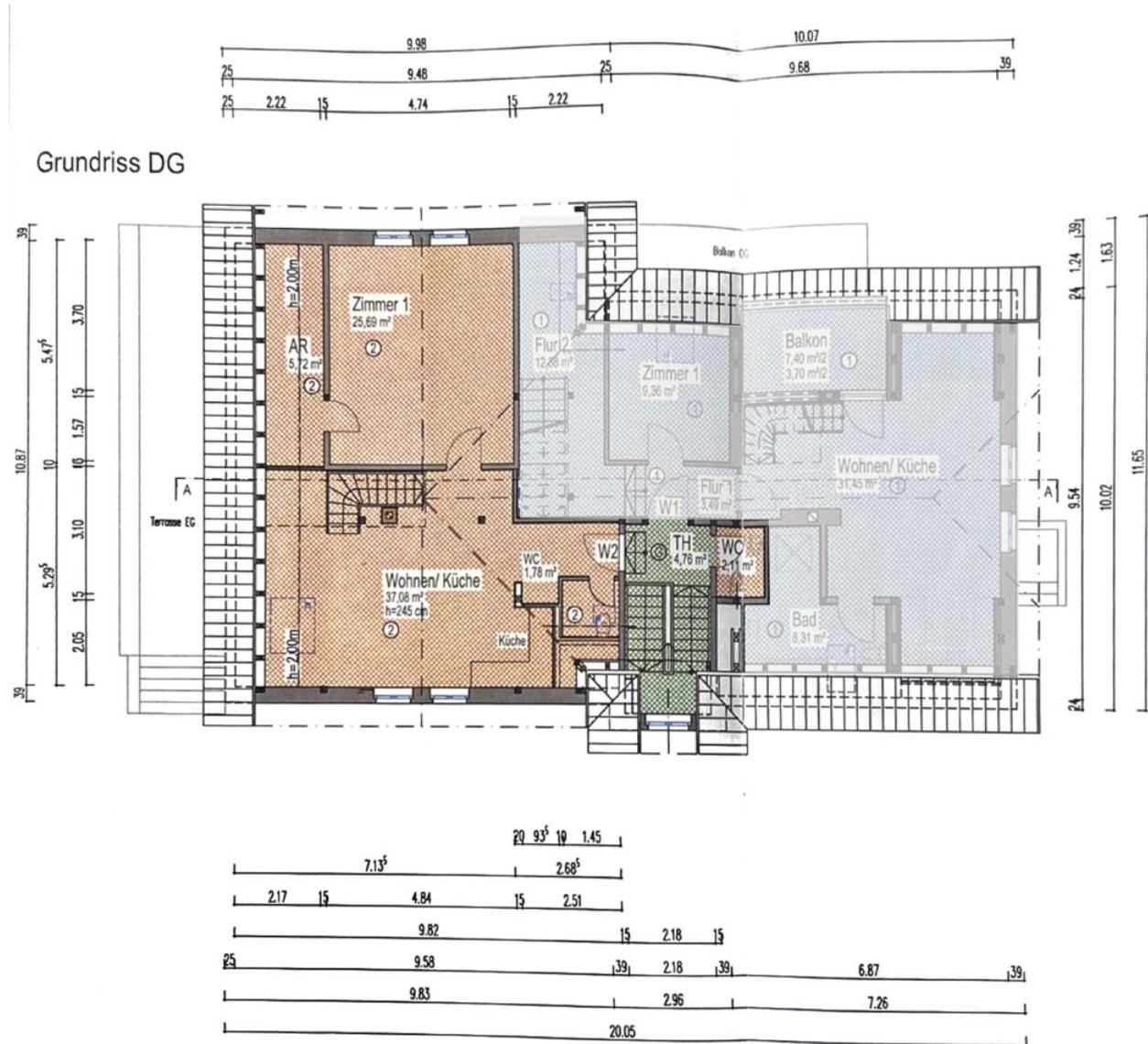


Nebenkostenaufstellung	
Nebenkosten gesamt/Monat	162,00 €
Heizkosten/Monat	25,00 €
Stromkosten/Monat	Mieter Sache
Wasserkosten/Monat	59,00 €
Grundsteuer & Niederschlagswasser	45,00 €
Hausverwaltung	72,00 €
Versicherung/Monat	33,00 €
Müll & Straßenreinigung	In Betriebskosten enthalten



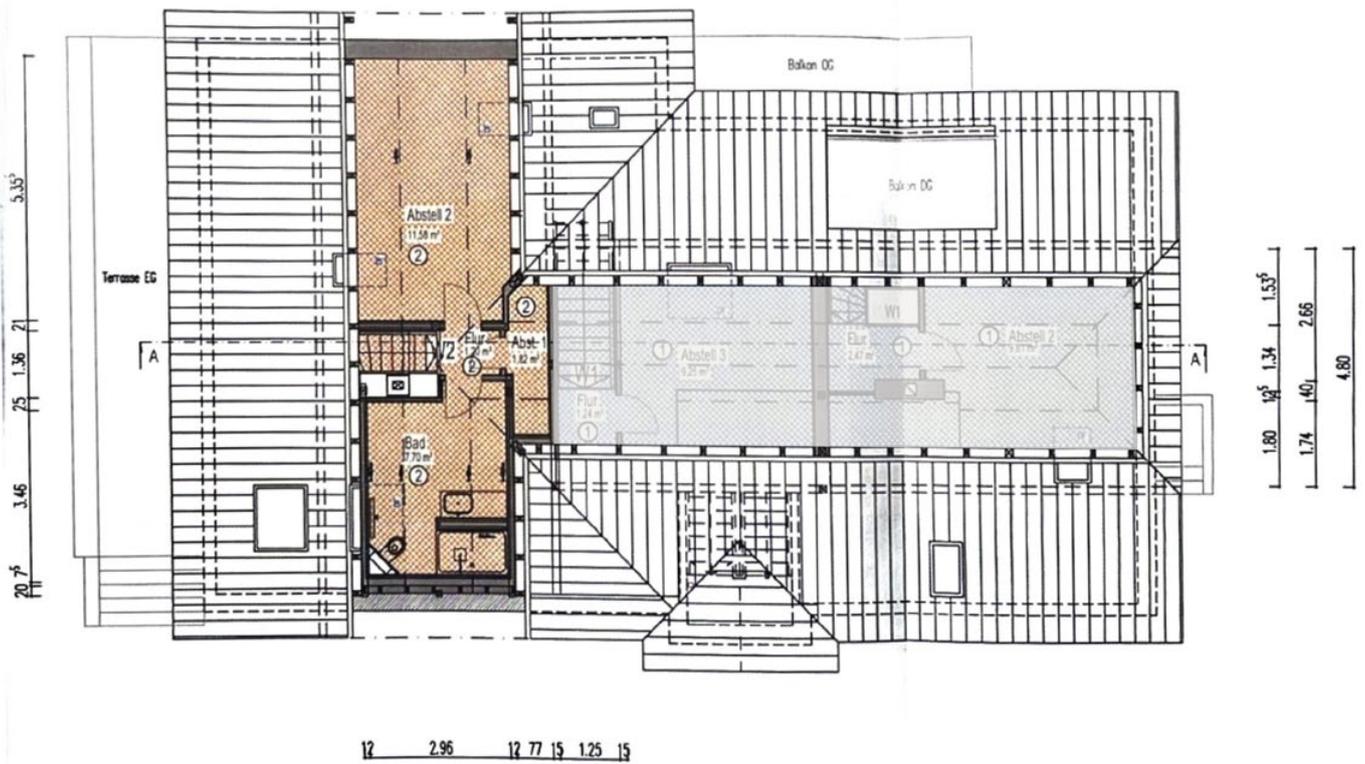
Grundriss

Dieser Plan dient lediglich der Darstellung der Lage der Räume und ihrer ungefähren Größe. Genaue Maße müssen vor Ort abgenommen/bestimmt werden.





Grundriss



„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