



ZU VERKAUFEN

EXPOSÉ

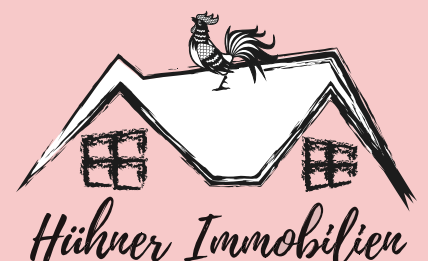
Großzügiges, gepflegtes 1-Familienhaus mit gehobener Ausstattung, in bester Lage

34212 Melsungen

www.huehner-immobilien.de

Telefon +49 157 58553440

Email info@huehner-immobilien.de



FOTOANSICHTEN



*Huehner
Immobilien*

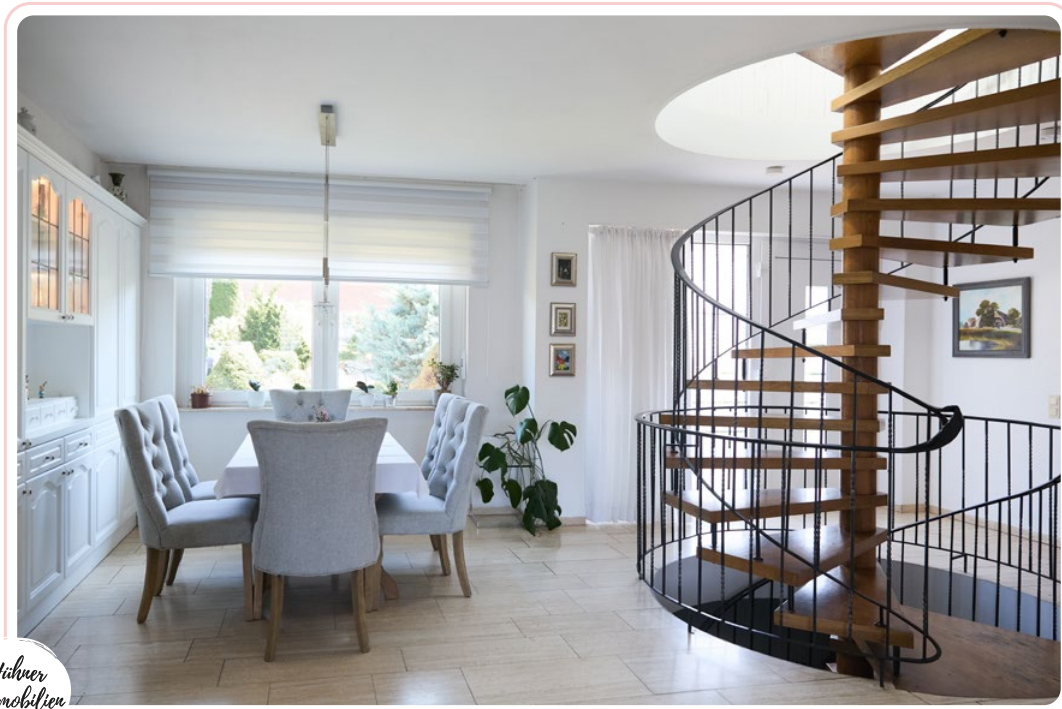


*Huehner
Immobilien*

FOTOANSICHTEN



*Huehner
Immobilien*



*Huehner
Immobilien*

FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien

FOTOANSICHTEN



*Huehner
Immobilien*



*Huehner
Immobilien*

FOTOANSICHTEN



*Huehner
Immobilien*



*Huehner
Immobilien*

FOTOANSICHTEN



Hühner
Immobilien



Hühner
Immobilien

FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien

FOTOANSICHTEN



*Huehner
Immobilien*



*Huehner
Immobilien*

FOTOANSICHTEN



*Huehner
Immobilien*



*Huehner
Immobilien*

FOTOANSICHTEN



*Huehner
Immobilien*



*Huehner
Immobilien*

FOTOANSICHTEN



FOTOANSICHTEN



*Huehner
Immobilien*



*Huehner
Immobilien*



Objektbeschreibung

Das 1-Familienhaus wurde 1978 auf einem ca 1033 m² Eckgrundstück, in einem der heute attraktivsten Wohngebiete Melsungens, erbaut.

Der großzügige Grundriss mit seiner attraktiven Zimmeraufteilung bietet insgesamt ca. 208 m² Wohnfläche, die sehr individuell genutzt werden kann.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde in den letzten Jahren immer wieder saniert. So wurden z.B. erst 2021 eine neue Gasheizung eingebaut und die Bäder im EG komplett neu gestaltet. Aber auch die Eingangstür, Fenster und teilweise Bodenbeläge im Aussenbereich wurden in den letzten 10 Jahren neu renoviert.

Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchfluteter, kombinierter Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Der komplette Bereich ist mit Travertin Fliesen und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Rollläden schließen elektrisch.

Der Blick durch die großen Fenster und ein Kamin sorgen nicht nur in den Wintertagen für eine außerordentliche Gemütlichkeit und Wärme. In den Sommermonaten erreicht man vom Wohnbereich aus die große Terrasse und den Garten, in dem ein einglassener Pool für die nötige Abkühlung sorgt.

Das ausgebaute gut gedämmte Dachgeschoss ist über eine zentral liegende Wendeltreppe erreichbar und bietet mit seinen 4 Zimmern und einem Bad viel Platz. Gerade junge Familien mit Kindern sollten hier ausreichend Raum zum Entfalten finden, aber auch ein Rückzugsort oder ein Arbeitsbereich für das HomeOffice lassen sich hier schnell verwirklichen.

Im Kellergeschoss befindet sich eine kleine Bar und ein großzügiger Sauna Wellnessbereich in dem man jederzeit die Seele baumeln lassen kann. Nebenan ist die große integrierte Garage, über die man selbst den schwersten Einkauf einfach und schnell im angrenzenden Vorrats- und Lagerraum verstauen kann. Neben Heizungsraum und Waschküche mit allen wichtigen Anschlüssen ist im Kellergeschoss ein zusätzlicher heller, großzügiger Raum mit Fenster und Zugang zum liebevoll angelegten Garten der mit großen, ebenen Rasenflächen und eingewachsenen Sitzecken für Entspannung und Privatsphäre sorgt.

Was haben Sie für Ideen? Das Objekt ist ohne große Renovierungsarbeiten sofort bezugsfertig und befindet sich in technisch einwandfreiem Zustand. Mit einem Eimer frische Farbe lässt sich das Objekt ganz nach ihren individuellen Wünschen gestalten und dekorieren – mehr ist hier nicht mehr nötig.

Rufen Sie mich gerne an und lassen sie uns ganz unverbindlich über Ihre Ideen sprechen und einen Besichtigungstermin vor Ort vereinbaren.



Lage

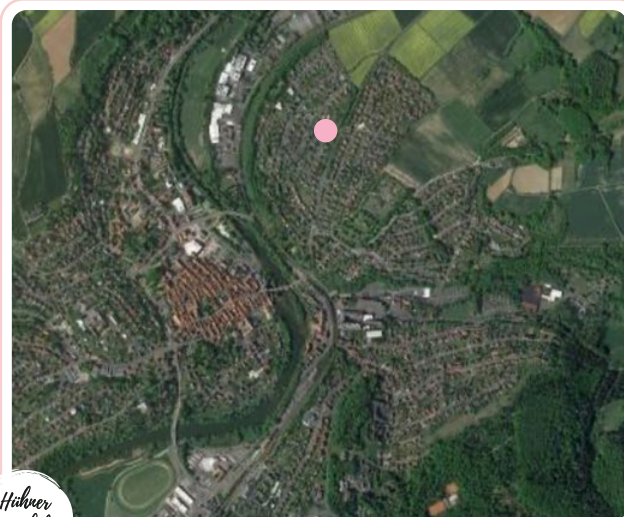
Das wunderschöne Melsungen gehört mit seinem alten, durch Fachwerkhäuser geprägten, Stadtkern zu den attraktivsten und aufstrebendsten Kleinstädten in Nordhessen. Derzeit leben hier ca. 14.000 Einwohner.

Das Objekt liegt in einem ruhigen, Ende der 1970er Jahre erschlossenen Wohngebiet, dem „Huberg“. Von hier aus erreicht man fußläufig, per Rad oder mit dem Auto, alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kitas, Schulen, Ärzte, Apotheken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten innerhalb weniger Minuten.

Die wunderschöne sanierte Innenstadt mit ihren Fachwerkhäusern und kleinen Gassen in denen sich viele kleine Geschäfte, Cafés und Restaurants verstecken lädt immer wieder zu einem gemütlichen Einkaufsbummel ein.

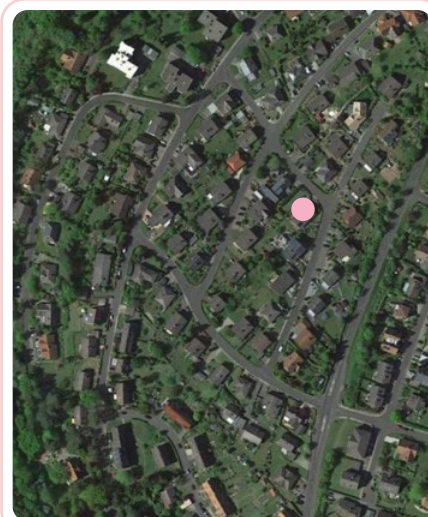
Der größte Arbeitgeber in Melsungen ist die Firma B. Braun mit weltweit mehr als 60.000 Mitarbeitern, davon ca. 7.200 am Stammsitz Melsungen.

Nicht zu letzt dadurch besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die 4 km entfernte Autobahn A7 und die direkte Bahnanbindung nach Bebra und Kassel. Hier fährt stündlich eine Regiotram bis in die Innenstadt von Kassel aber auch in andere umliegende Orte.



Hühner
Immobilien

Melsungen - Wohngebiet Huberg





Adresse

Objektart	1-Familienhaus
Strasse/Hausnummer	Heiligenbergstr. 9
PLZ/Ort	34212 Melsungen
Stadtteil	Huberg

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	530.000 €
Provision	2.975 %
Verfügbar ab	Sofort
Aktuelle Nutzung	Selbstnutzung
Nutzung bei Übergabe	Frei

DATEN IM ÜBERBLICK



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	208,55 m ²
Nutzfläche	128 m ²
Grundstücksgröße	1033 m ²
Anzahl Zimmer	4 x EG 4 x DG
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	1 x EG 1 x DG
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	4
Garagen	1
Autostellplätze	2
Nebengebäude	Gartenhaus

Bauweise

Baujahr	1978
Bauweise	Massivbau
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,50 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	2-1
Keller	Vollkeller
Elektroinstallation	3-adrig
FI-Schalter	Ja



Sonstige Ausstattungsmerkmale

Rollläden/Jalousien	Ja in EG elektrisch
Terrasse	Ja
Balkon	Ja in DG
Kamin/Ofen	Ja
Sauna	Ja
Pool	Außenpool - mit Solarthermie
Zisterne Gartenbewässerung	Ja
Internet	Glasfaserzugang vorbereitet
Videoüberwachung	Ja

Heizung

Baujahr Heizung	1978
Befuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung u. Heizkörper

Energieausweis

Energieausweis-Art	Energiebedarf
Energieausweis gültig bis	02.04.2034
End-Energieverbrauch/-bedarf	148,1
Energieeffizienzklasse	E
Wesentlicher Energieträger	Gas





Grundriss EG 3D Ansicht

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





Grundriss DG 3D Ansicht

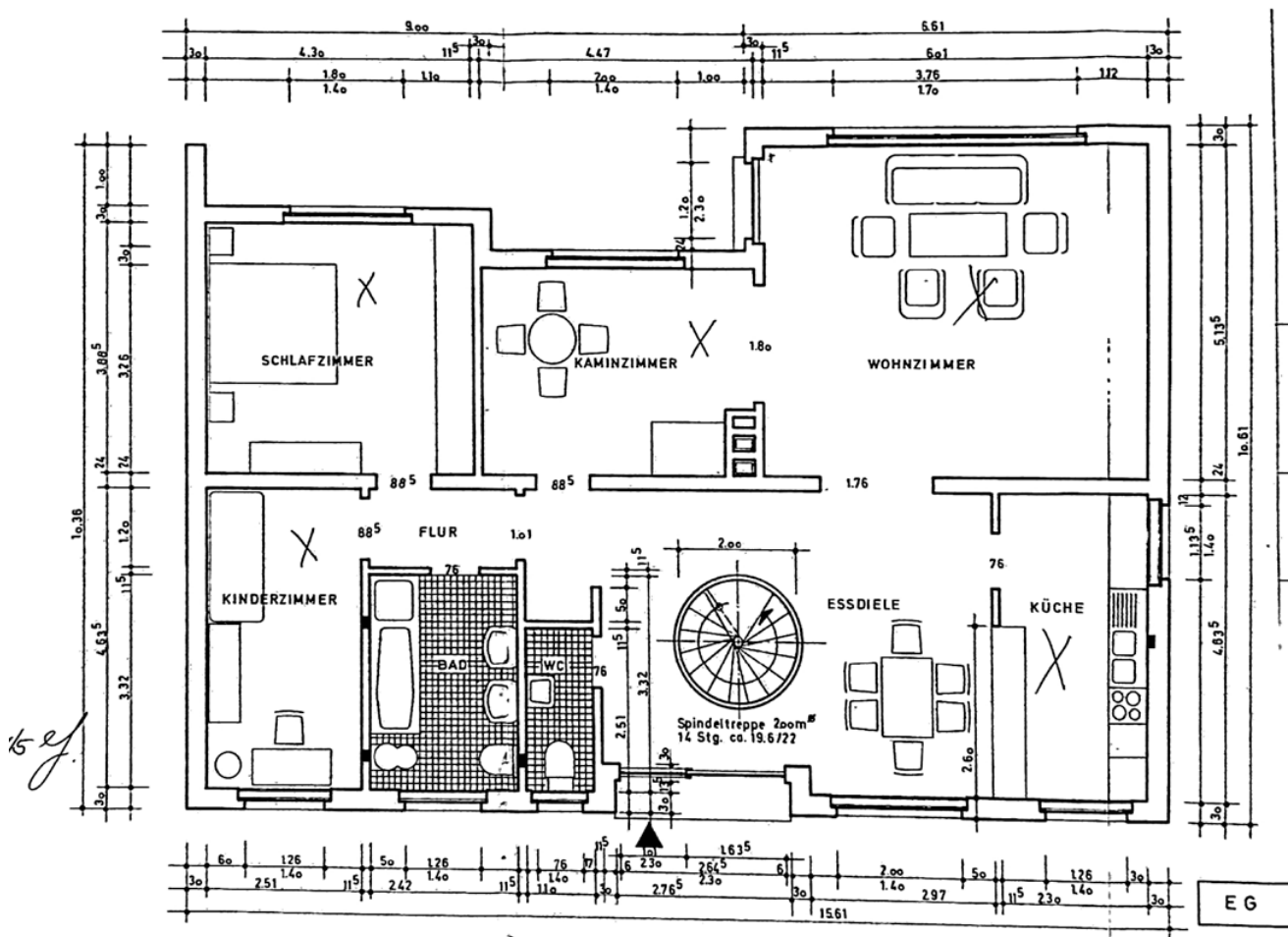
Dieser Plan wurde vom original Plan elektronisch abgezeichnet und dient lediglich der Darstellung der Lage der Räume und ihrer ungefähren Größe. Genaue Maße müssen vor Ort abgenommen/bestimmt werden.





Grundriss EG

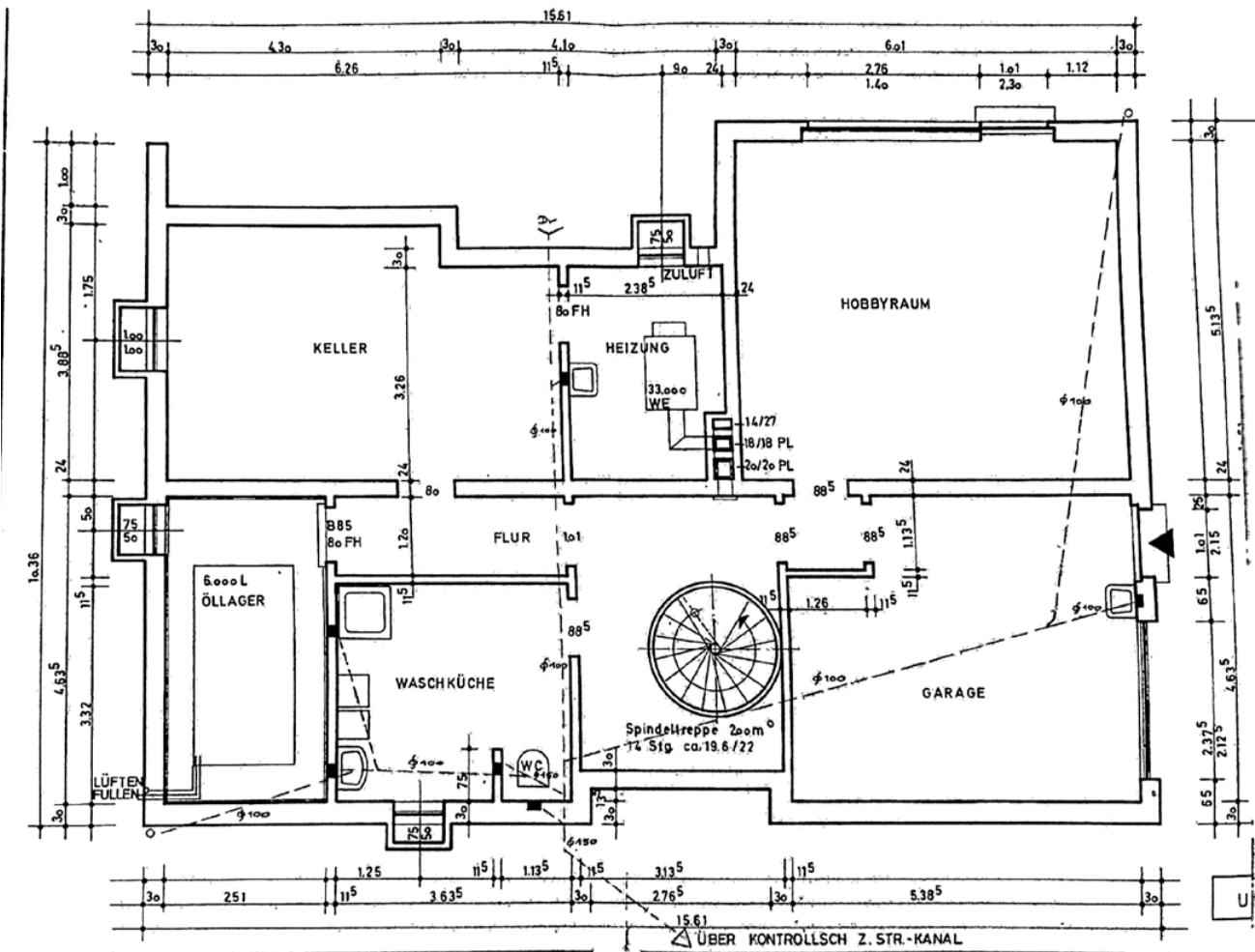
Dieser Plan wurde vom original Plan elektronisch abgezeichnet und dient lediglich der Darstellung der Lage der Räume und ihrer ungefähren Größe. Genaue Maße müssen vor Ort abgenommen/bestimmt werden.





Grundriss KG

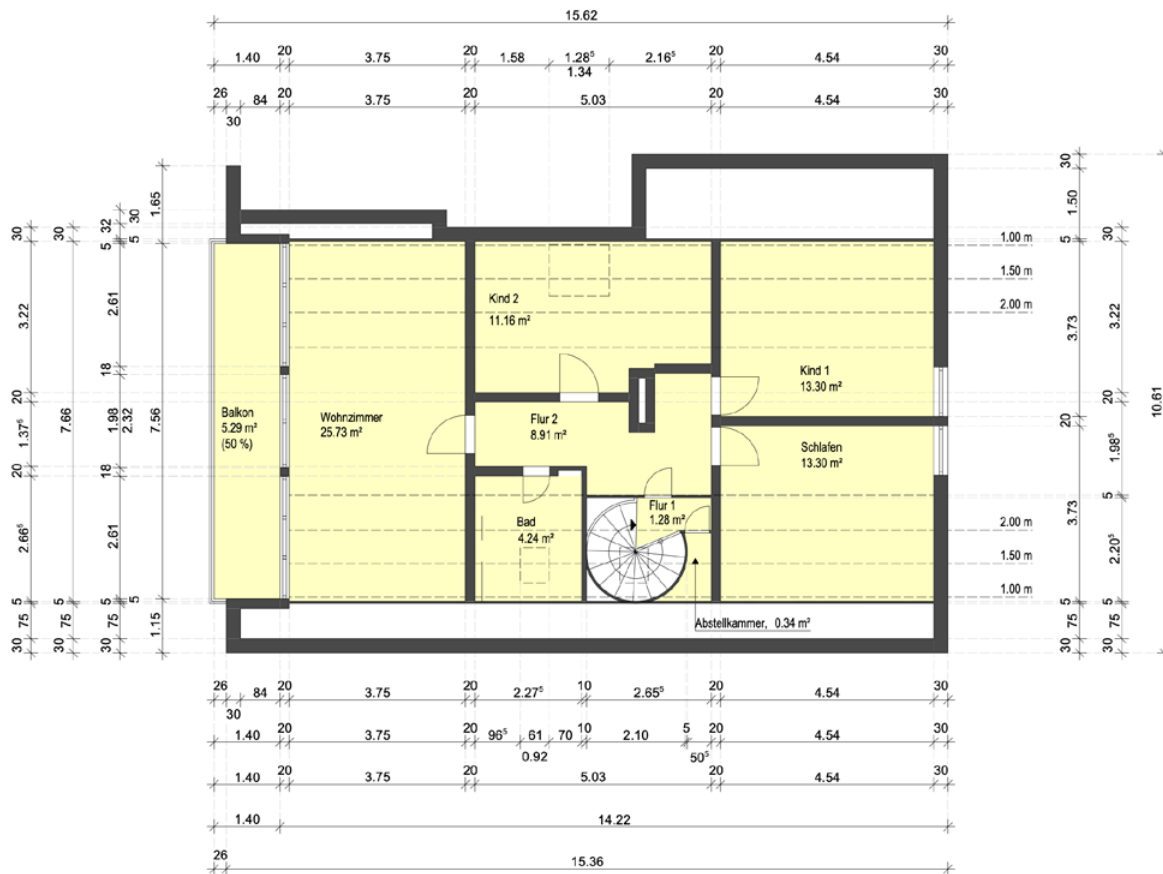
Dieser Plan wurde vom original Plan elektronisch abgezeichnet und dient lediglich der Darstellung der Lage der Räume und ihrer ungefähren Größe. Genaue Maße müssen vor Ort abgenommen/bestimmt werden.





Grundriss DG

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



„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