



ZU VERKAUFEN

EXPOSÉ

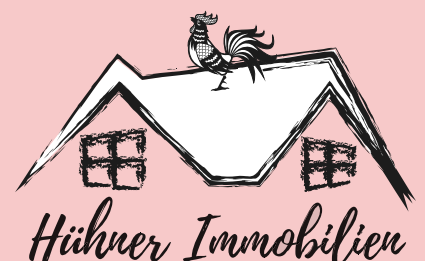
Großes Haus mit wunderschönem Garten und viel Potential in Randlage zum Wald

34327 Körle - Empfershausen

www.huehner-immobilien.de

Telefon +49 157 58553440

Email info@huehner-immobilien.de







Hühner
Immobilien



Hühner
Immobilien



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien

Kellereingang mit BAR



Huehner
Immobilien

Hausfront mit Kellereingang



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien

EG Wohn- und Essbereich mit Durchreiche zur Küche



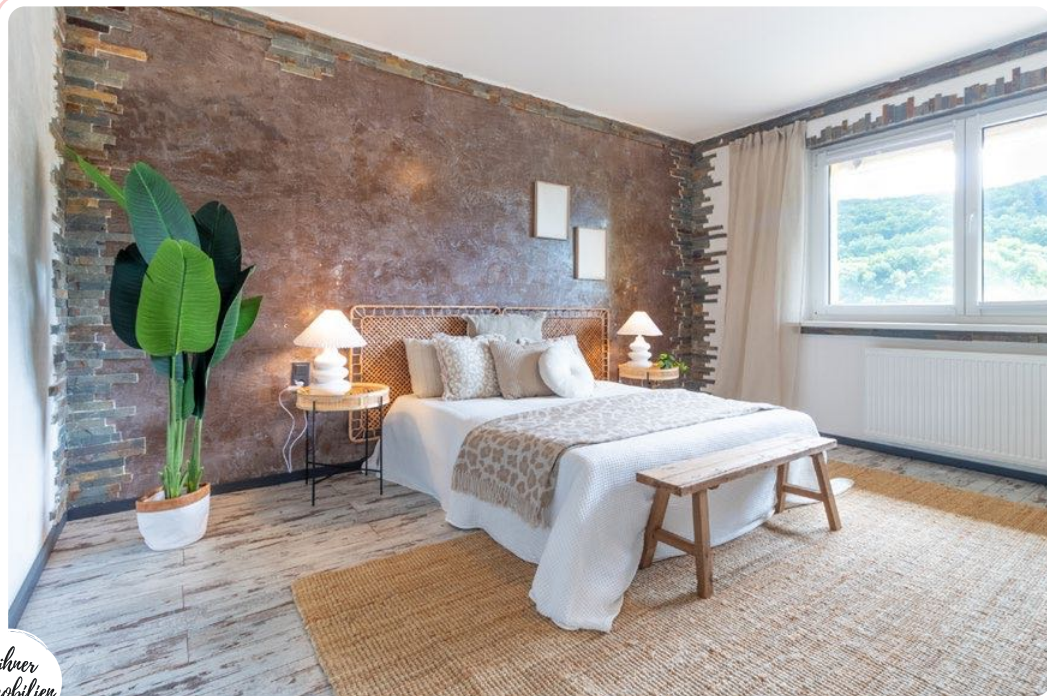
Huehner
Immobilien

EG Wohn- und Essbereich



Huehner
Immobilien

EG Wohn- und Essbereich



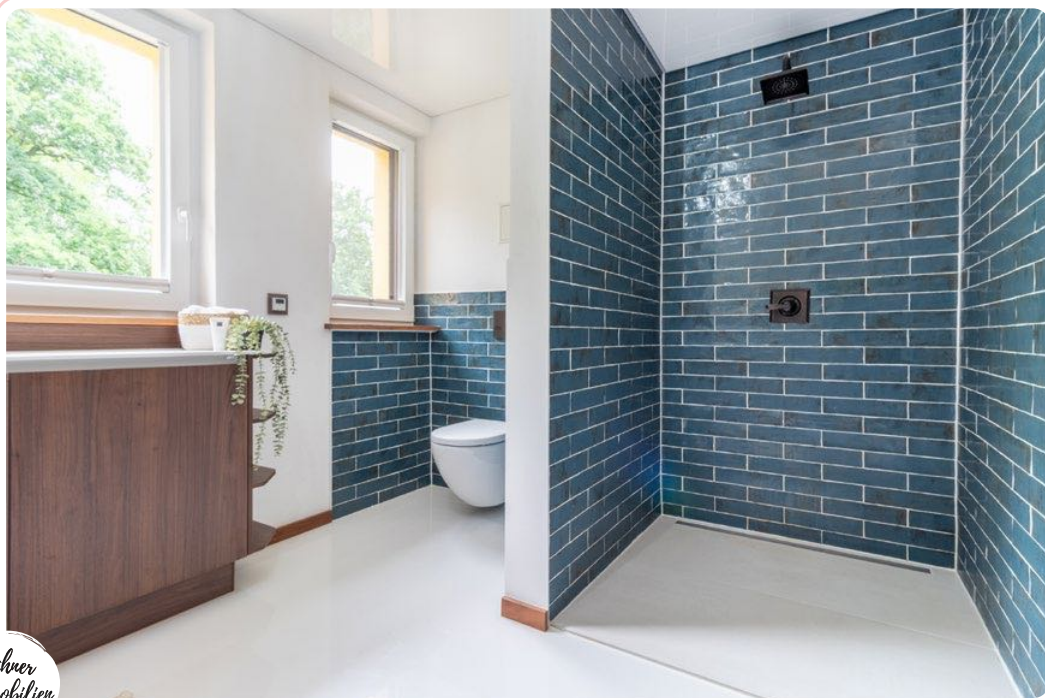
Huehner
Immobilien

EG Eingangsbereich Flur



Huehner
Immobilien

EG BAD mit Fußbodenheizung



Huehner
Immobilien

EG BAD mit Fußbodenheizung



Hühner
Immobilien

EG Küche



Hühner
Immobilien

EG Küche mit Durchreiche



Hühner
Immobilien

DG Treppenhaus



Hühner
Immobilien

DG Blick in den Flur Zimmer 1



Hühner
Immobilien

DG Zimmer 1



Hühner
Immobilien

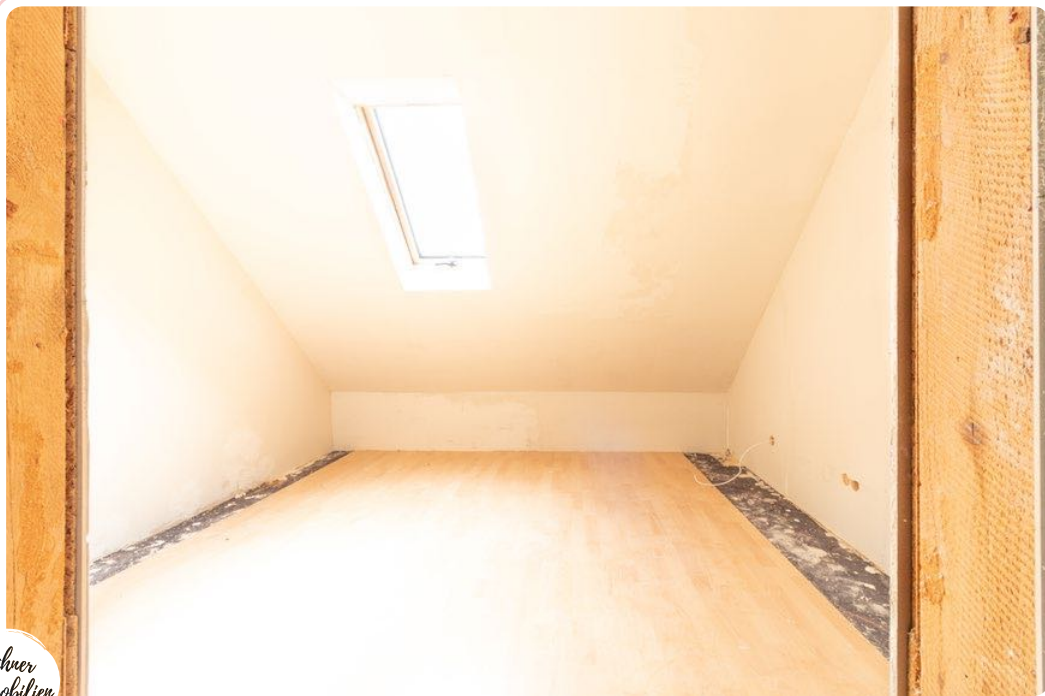
DG Küche

FOTOANSICHTEN



Hühner
Immobilien

DG Zimmer 2



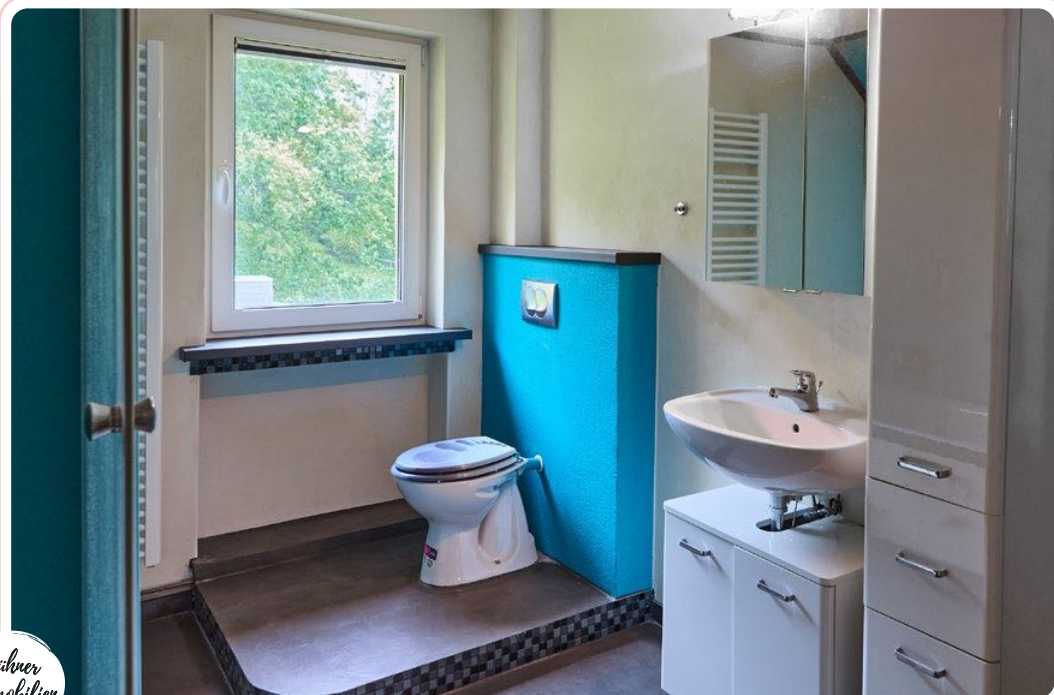
Hühner
Immobilien

DG Zimmer 3



Huehner
Immobilien

DG BAD



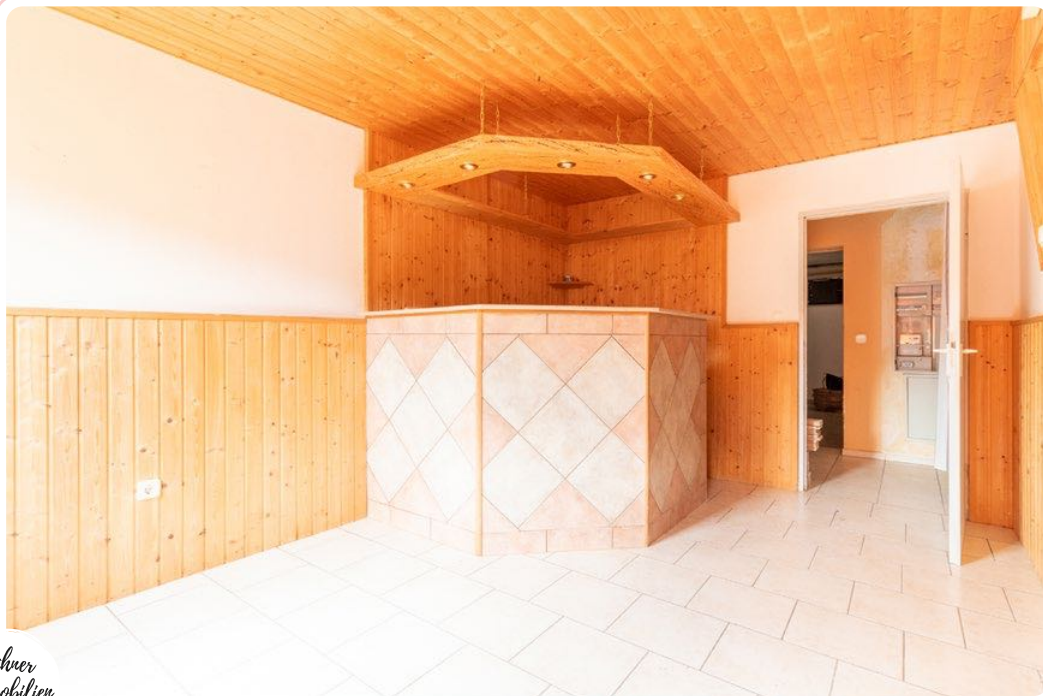
Huehner
Immobilien

DG BAD



Huehner
Immobilien

Keller Fitnessraum 1 mit Sauna



Huehner
Immobilien

Keller Zimmer 2



Objektbeschreibung

Das im Jahr 1979 gebaute, voll unterkellerte 1-2 Familienhaus, liegt am Ende einer sehr ruhigen Sackgasse ohne viel Verkehr auf einem ca. 755 m² großen Grundstück direkt am Waldrand des Körler Ortsteils Empfershausen.

Mit einer Vielzahl an Zimmern, die in den beiden durch ein Treppenhaus abgetrennten Etagen liegen, bietet es auf knapp 185 m² Wohnfläche ausreichend Platz für junge Familien die sich kreativ entfalten wollen, kann aber auch sehr gut als Mehrgenerationenhaus genutzt werden.

Das Dachgeschoss steht momentan noch im Rohbau, somit kann hier noch selber Hand angelegt werden und es können eigene Ideen in die Fertigstellung mit einfließen. Hieraus könnte eine komplett eigenständig Wohneinheit zum Vermieten, aber auch für junge Heranwachsende aus der Familie oder auch für den eigenen Gewerbebetrieb entstehen.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss lädt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich zu gemütlichen Treffen mit Freunden und der Familie ein. Durch eine Schiebetür erreicht man die liebevoll mediterran gestaltete Terrasse mit ihrem Herzstück – der Außenküche. Hier lassen sich in völliger Ruhe lange kulinarische Sommerabende mit Freunden und der Familie verbringen.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg immer wieder modernisiert. 2012 wurde die alte Ölheizung durch eine moderne Pelletheizung der Firma Viessmann samt Pelletlager ersetzt. 2013 wurde die komplette Außenfassade gedämmt, in diesem Zuge wurden auch einige der Fenster erneuert, eine PV Anlage installiert (alter Einspeisevertrag) und zB die Elektrik im Erdgeschoss erneuert.

Das Grundstück mitten im Grünen mit seiner unmittelbaren Nähe zum Wald, wurde mit viel Liebe zum Detail und einer außergewöhnlichen Vielfalt an Pflanzen und Materialien angelegt. Es „versprüht“ einen mediterranen Flair in dem nicht nur ein Naturliebhaber seine Seele baumeln lassen kann, um Kraft für den Alltag zu schöpfen. Eine kleine Gartenhütte steht für die Lagerung von Werkzeugen und Maschinen bereit.

Im Keller befindet sich neben den Hauswirtschaftsräumen und einem kleinen Lagerraum momentan ein Fitnessraum mit Sauna, ein Billardzimmer und eine kleine Bar. Von hier aus gelangt man über eine Außentür auch direkt zu einem weiteren Sitzplatz und den Autostellplätzen.

Wir bieten hier ein tolles Haus in bester Substanz in dem alles möglich ist! Auch eigene Hühner! Und das alles mit unmittelbarer Nähe zu Kassel und Melsungen! Was haben Sie für Ideen? Rufen Sie mich gerne an und lassen sie uns ganz unverbindlich darüber reden.



Lage | Ortsteil

Die Gemeinde Körle liegt zwischen Kassel und Melsungen und hat insgesamt ca. 3000 Einwohner. Das 1-2 Familienhaus liegt in Empfershausen (ca. 300 Einwohner), einem der 3 Ortsteile von Körle. Das ca. 755m² große Grundstück liegt sehr ruhig und bietet im hinteren Bereich ein Blick auf die anliegenden Wiesen und den Wald. Lange Spaziergänge mit dem eigenen Hund direkt hinter der Tür sind hier kein Problem.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Supermarkt, Bäcker, zwei Kitas, die Grundschule, Ärzte, eine Apotheke sowie Restaurants sind im Ortskern schnell erreichbar.

Infrastruktur und Anbindung an den ÖPNV sind hervorragend. Durch den eigenen Bahnhof im Ortskern können alle umliegenden Gemeinden oder auch die wichtigsten Hotspots Kassels wie z.B. der ICE-Bahnhof Kassel- Wilhelmshöhe schnell erreicht werden. Die Autobahn A 44 ist nur wenigen Autominuten entfernt und über die B83 zu erreichen.



Huehner
Immobilien

Körle Ortsteil Empfershausen



Adresse	
Objektart	1-2 Familienhaus
Strasse/Hausnummer	Berlinerstr. 21
PLZ/Ort	34327 Körle
Stadtteil	Empfershausen

Kaufpreis & Verfügbarkeit	
Kaufpreis	339.000 €
Provision	2.975 %
Verfügbar ab	Sofort
Aktuelle Nutzung	Selbstnutzung
Nutzung bei Übergabe	Frei

Bauweise	
Baujahr	1979
Bauweise	Massivbau
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,50 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	2
Keller	Vollkeller
FI-Schalter	Ja



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Grundstücksgröße	755 m ²
Anzahl Zimmer	EG 4 Zimmer DG 3 Zimmer
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	EG mit bodentiefer Dusche, DG mit Dusche
Anzahl separater WCs	-
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	2
Anzahl Kellerräume	4
Garagen	-
Autostellplätze	2

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	Ja mit Außenküche
Sauna	Ja



PV Anlage

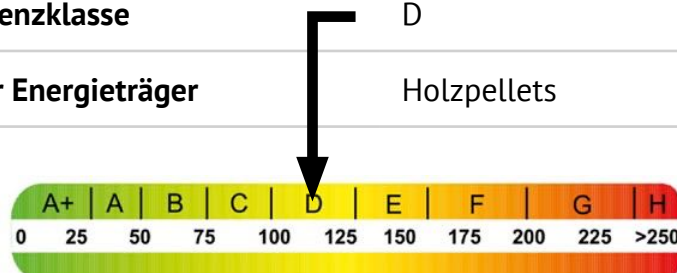
PV Anlage	> 9 kWp
Wechselrichter	SMA Tripower
PV Einspeisevergütung mtl.	ca.108 €

Heizung

Baujahr Heizung	2012
Befuerung	Pellet
Hersteller Modell	Vissman Vitoligno 300 P
Lagerkapazität	7 to.
Heizungsart	Heizkörper, Bad EG Fußbodenheizung

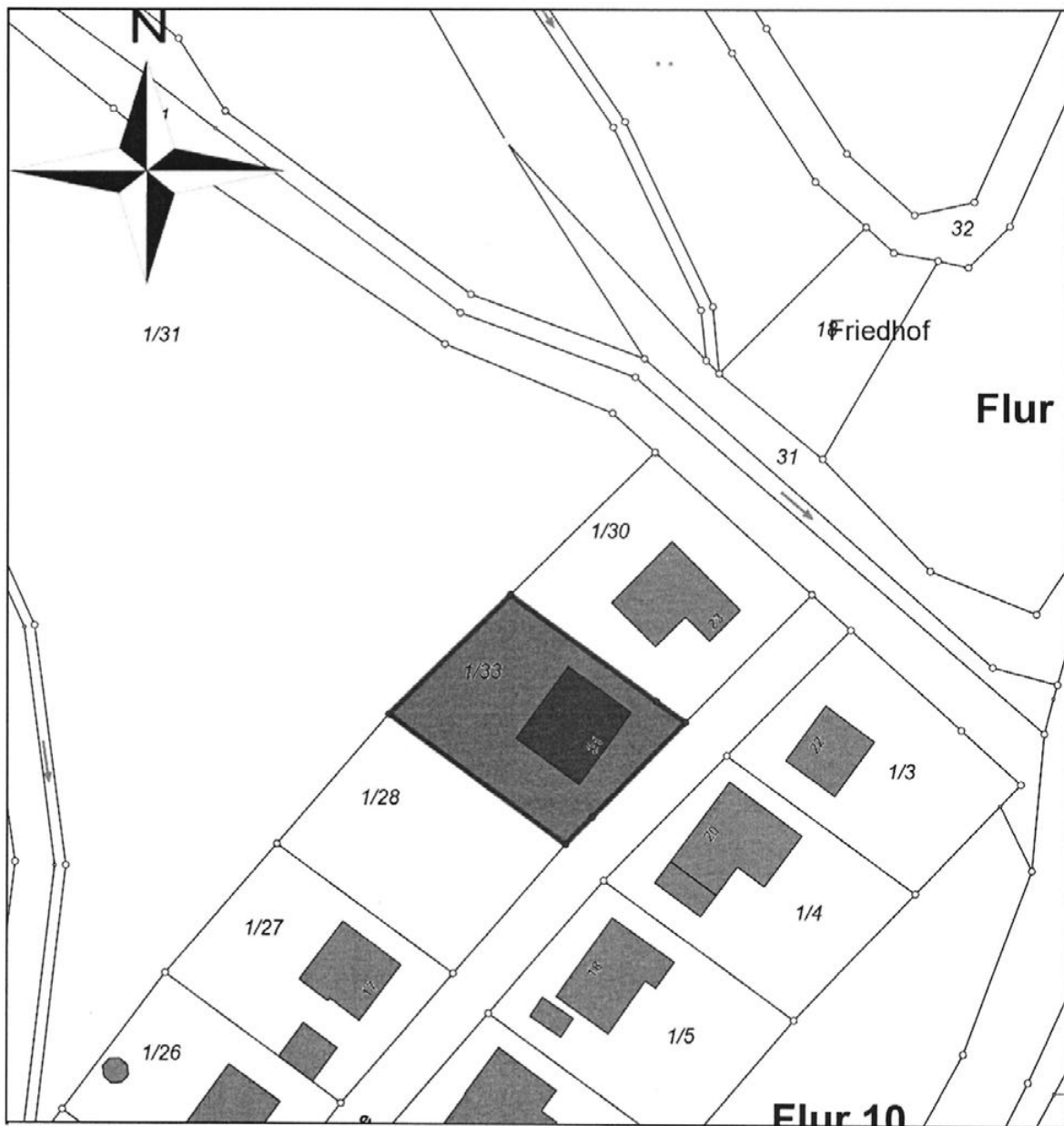
Energieausweis

Energieausweis-Art	Energiebedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.06.2035
End-Energieverbrauch/-bedarf	116 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D
Wesentlicher Energieträger	Holzpellets



Grundstück Flurplan

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.

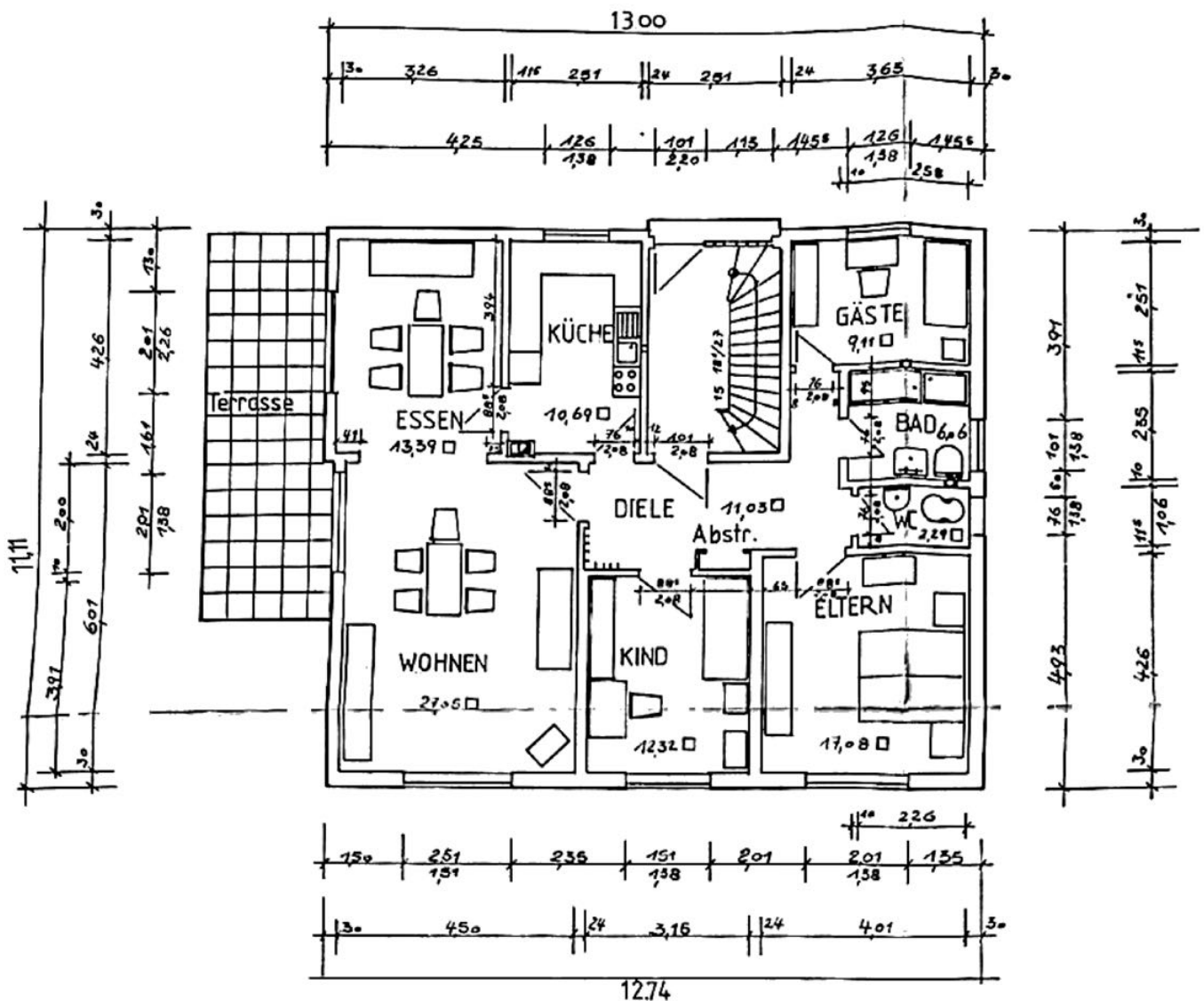


Dieser Plan wurde vom original Plan elektronisch abgezeichnet und dient lediglich der Darstellung der Lage der Räume und ihrer ungefähren Größe. Genaue Maße müssen vor Ort abgenommen/bestimmt werden.



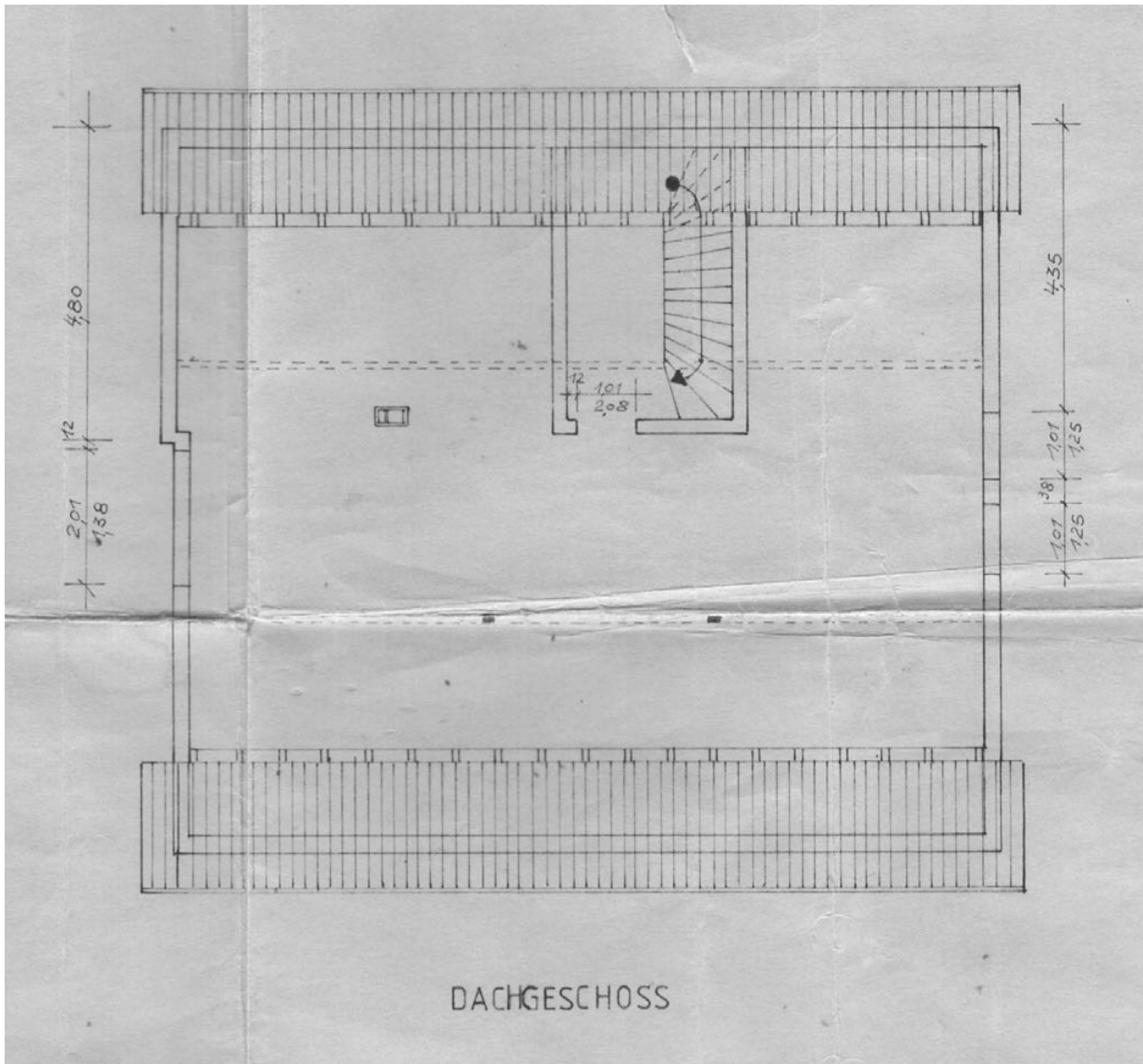
Grundriss Erdgeschoss

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.



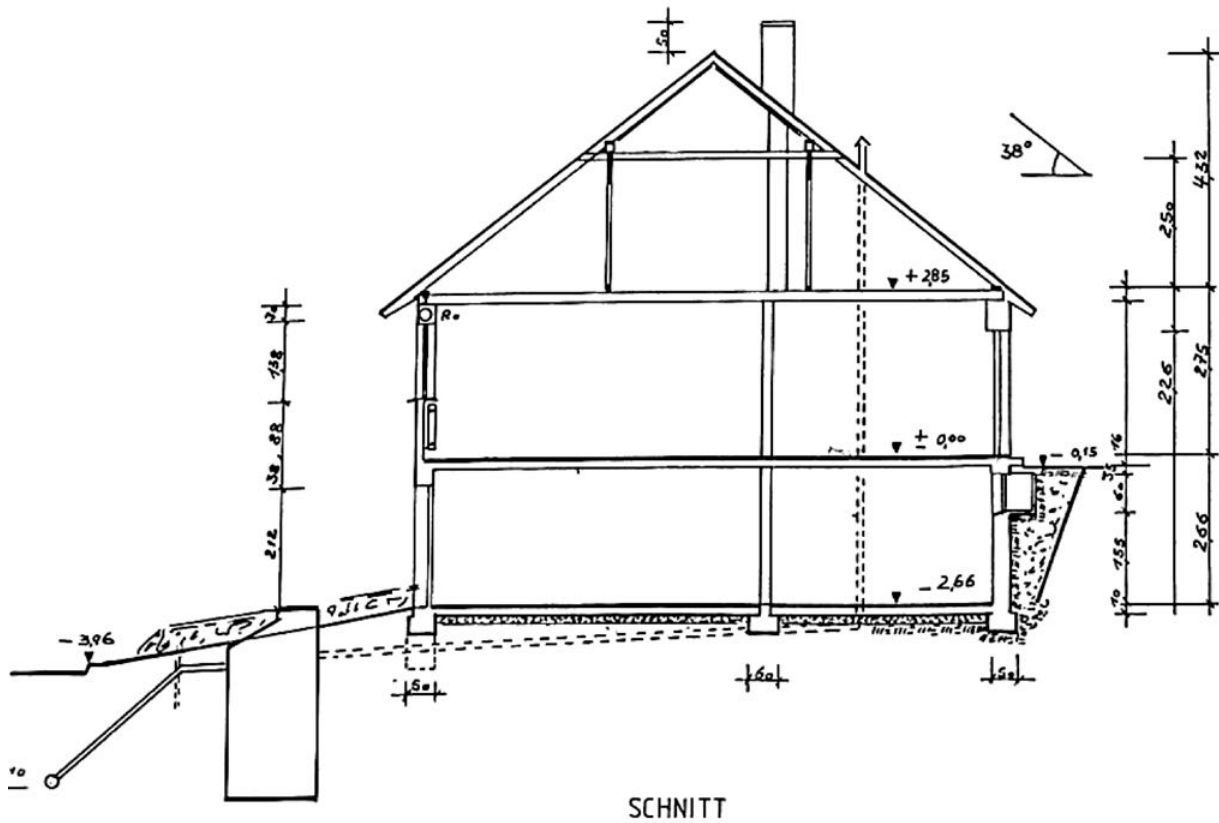
Grundriss Dachgeschoss

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.



Schnitt

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