



**\*\*\*Alle unter einem Dach\*\*\***

## **Zweifamilienhaus mit großem Garten und Baugrundstück**

Objekt: BB1011 • 37247 Großalmerode



## Objektdaten

<b>Objekt ID</b>	BB1011
<b>Objekttypen</b>	Haus, Zweifamilienhaus
<b>Adresse</b>	37247 Großalmerode, Hessen
<b>Wohnfläche ca.</b>	210 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	1.737 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.</b>	176 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	9
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	4
<b>Separates WC</b>	1
<b>Terrassen</b>	2
<b>Heizungsart</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Zentralheizung, Fußbodenheizung
<b>Baujahr</b>	1936
<b>Zustand</b>	gepflegt
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Stellplatz</b>	2 Stellplätze
<b>Garage</b>	2 Stellplätze
<b>Provision</b>	2,975 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis</b>	335.000,00 EUR

# Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	Bedarfsausweis
<b>Ausstellungsdatum</b>	02.11.2020
<b>Gültig bis</b>	01.11.2030
<b>Baujahr</b>	1936
<b>Primärenergieträger</b>	Gas
<b>Endenergiebedarf</b>	178 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F

## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Dieses im Jahr 1936 massiv errichtete Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Ortskern von Großalmerode.

Herzstück ist der großzügige Eingangsbereich (Im Jahr 1976 errichtet) über den Sie bequem beide Wohneinheiten erreichen können. Eine Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit ca. 70 m<sup>2</sup>, die andere Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss mit ca. 140 m<sup>2</sup>.

Beide Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss finden Sie je ein Bad mit Wanne, im Dachgeschoss ein zeitloses Bad mit Dusche.

Über die Wohnung im Erdgeschoss mit 2 Zimmern, haben Sie Zugang zur Terrasse und dem schönen Garten, der keine Wünsche offenlässt. In der zweiten Wohnung mit insgesamt 5 Zimmern befindet sich eine großzügige Dachterrasse mit einem herrlichen Ausblick ins Grüne.

In dem liebevoll angelegten Garten mit einem kleinen Teich und einem Grillplatz können Sie eine Pause einlegen und die Ruhe genießen. Ein weiteres Highlight ist das im Jahr 1975 errichtete massive Gartenhaus mit Fußbodenheizung, Kochnische, einem separaten WC und einem Kamin. Hier sind Feiern und Zusammenkünfte zu jeder Jahreszeit möglich. Ebenso kann dieses Gartenhaus auch als Büro o.ä. genutzt werden.

Der große und helle Spitzboden kann beliebig als Stauraum genutzt oder fertig ausgebaut werden (Aktuell zu 50% ausgebaut).

Im Keller treffen sie auf einen geräumigen Hobbyraum, Vorratsraum, Abstellraum, Waschraum, den Heizungsraum und ein Duschbad.

Eine große Garage, die durch den Keller zu erreichen ist und im Jahr 1975 erbaut wurde, bietet Platz für zwei Autos. Vor der Garage finden Sie zwei weitere Stellplätze für Ihren Fuhrpark.

Des Weiteren ist ein attraktives Baugrundstück mit ca. 490 m<sup>2</sup> Teil der Grundstücksfläche.

### **Letzte Modernisierungen:**

- 2015: Renovierung der Dachterrasse im 1. OG
- 2014: Erneuerung der westlichen Kelleraußenwandabdichtung / Einbau neuer Kellerfenster und Fensterschächte
- 2005: Modernisierung der Heizungsanlage
- 2003: Teilweise Dämmung des Daches
- 1995 – 2003: Erneuerung der Kunststofffenster zu insgesamt 70%
- 1998: Sanierung Duschbad im DG
- 1985: Sanierung der Bäder im EG und 1. OG
- 1976: Dachneueindeckung und Außenisolierung der Fassade
- 1976: Erneuerung Holzfenster mit Isolierverglasung
- 1970: Erneuerung Stromleitungen und Einbau neuer Heizungsrohre/Heizkörper

### **Ausstattung**

- Ziegelbauweise (Ziegelsteinmauerwerk)
- Fundament in Sandsteinmauerwerk
- Dach teilweise gedämmt
- Holz- und Kunststofffenster doppelt verglast
- Gas Zentralheizung / Fußbodenheizung im Gartenhaus
- Kamin im Gartenhaus
- 2 Einbauküchen im Haus, 1 Kochnische im Gartenhaus
- 4 Bäder mit zwei Wannen und zwei Duschen raumhoch gefliest
- 1 separates WC im Gartenhaus

- 2 Terrassen
- Marmorfußboden im Eingangsbereich
- Laminatboden, Teppichboden, Fliesen

### **Lage**

Dieses Anwesen befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße (Einbahnstraße) im Ortskern von Großalmerode. Die Stadt Großalmerode liegt im Geo-Naturpark Frau Holle-Land, ca. 20 km östlich von Kassel.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kindergarten, Grund- und Gesamtschule, Ärzte und die Bushaltestelle (Richtung Hessisch Lichtenau, Helsa oder Witzenhausen) sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.

Den Einwohnern steht ein vielseitiges Familien- und Freizeitangebot zur Verfügung. Das Freibad am Schwarzenberg, Sportstätten (Tennis- und Fußballvereine), Seen und Naherholungsgebiete, sowie zahlreiche Grünflächen und Spielplätze lassen keine Wünsche offen.

Idyllisch gelegen ist Großalmerode ein idealer Ort zur Erholung und lang ausgedehnten Wanderungen. Sie lieben die Natur pur und gesunde Luft, dann auf nach Großalmerode, und raus aus der Stadt!

## **Sonstige Angaben**

HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten meine Allgemeinen Geschäftsbedingungen.





**Gartenhaus**







**Erdgeschoss**









### 1. Obergeschoss











**Dachgeschoss**



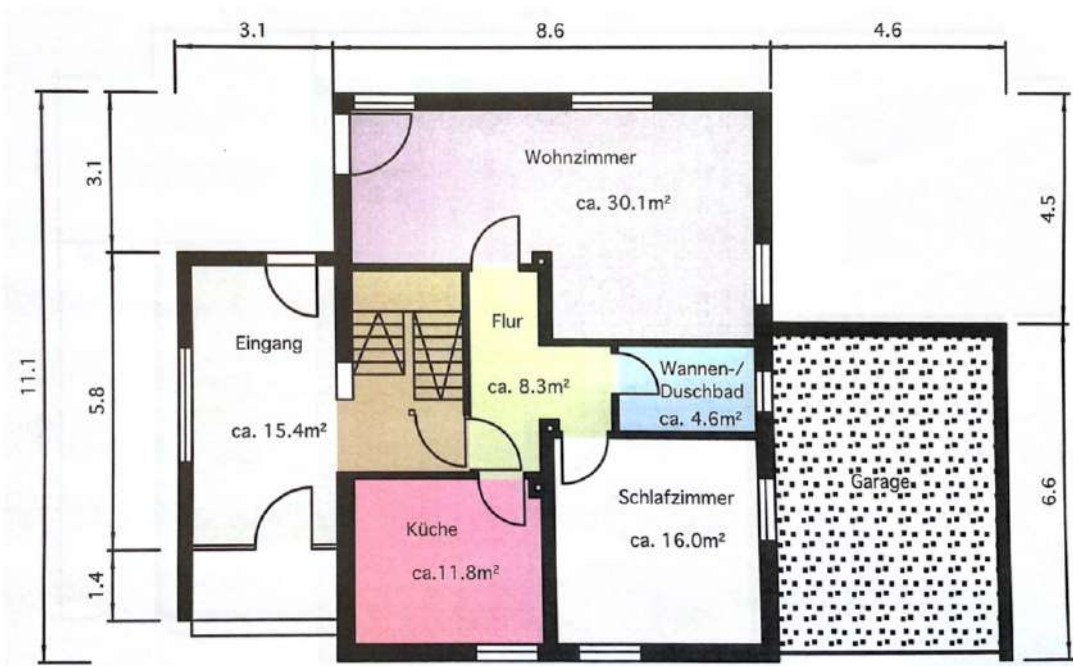




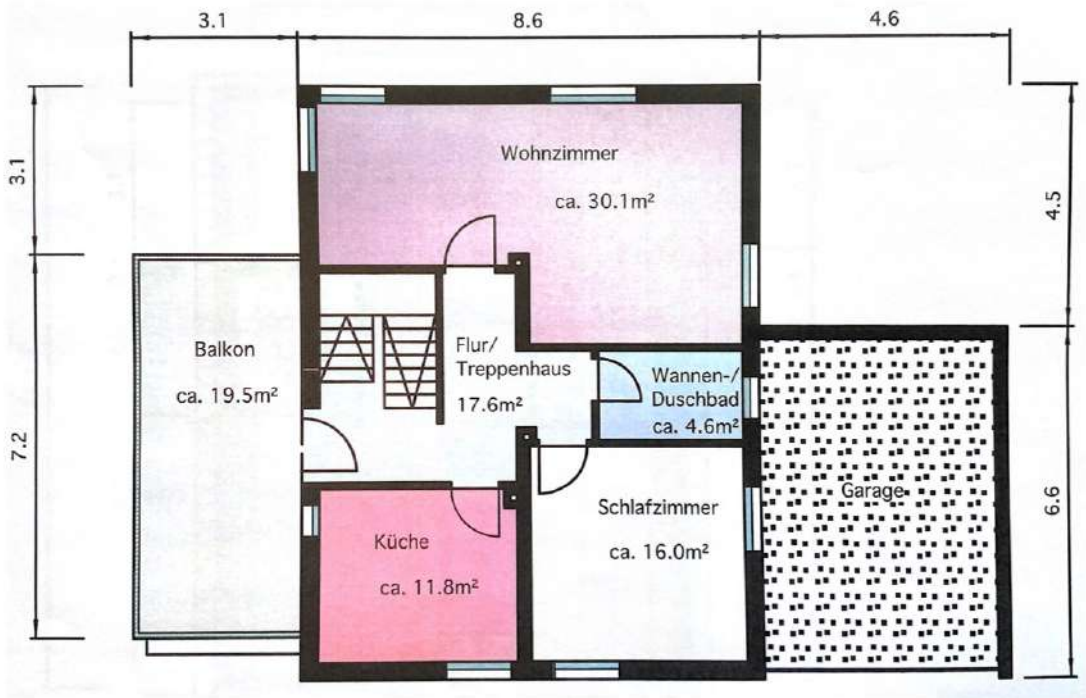
## Spitzboden



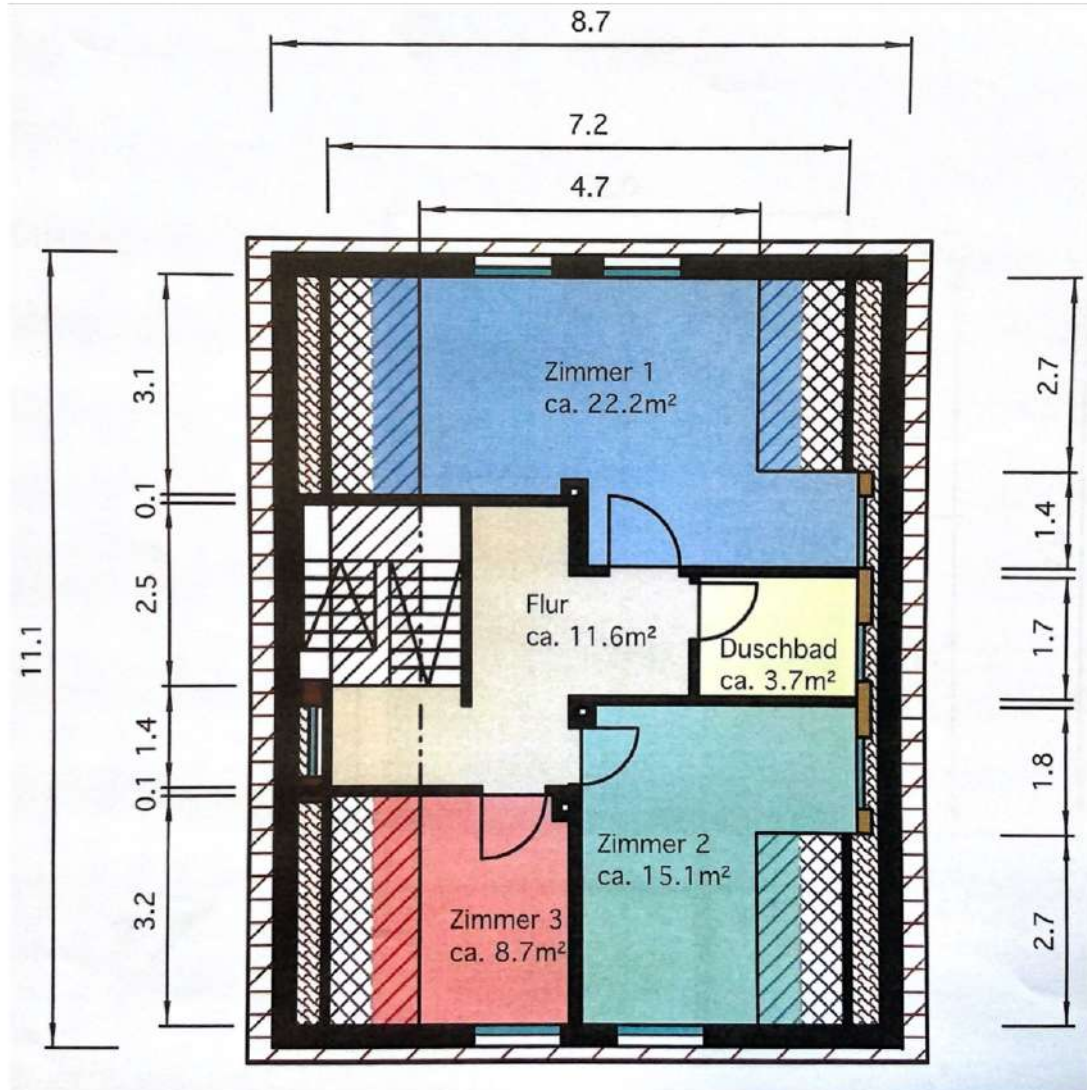
# Erdgeschoss



# 1. Obergeschoss



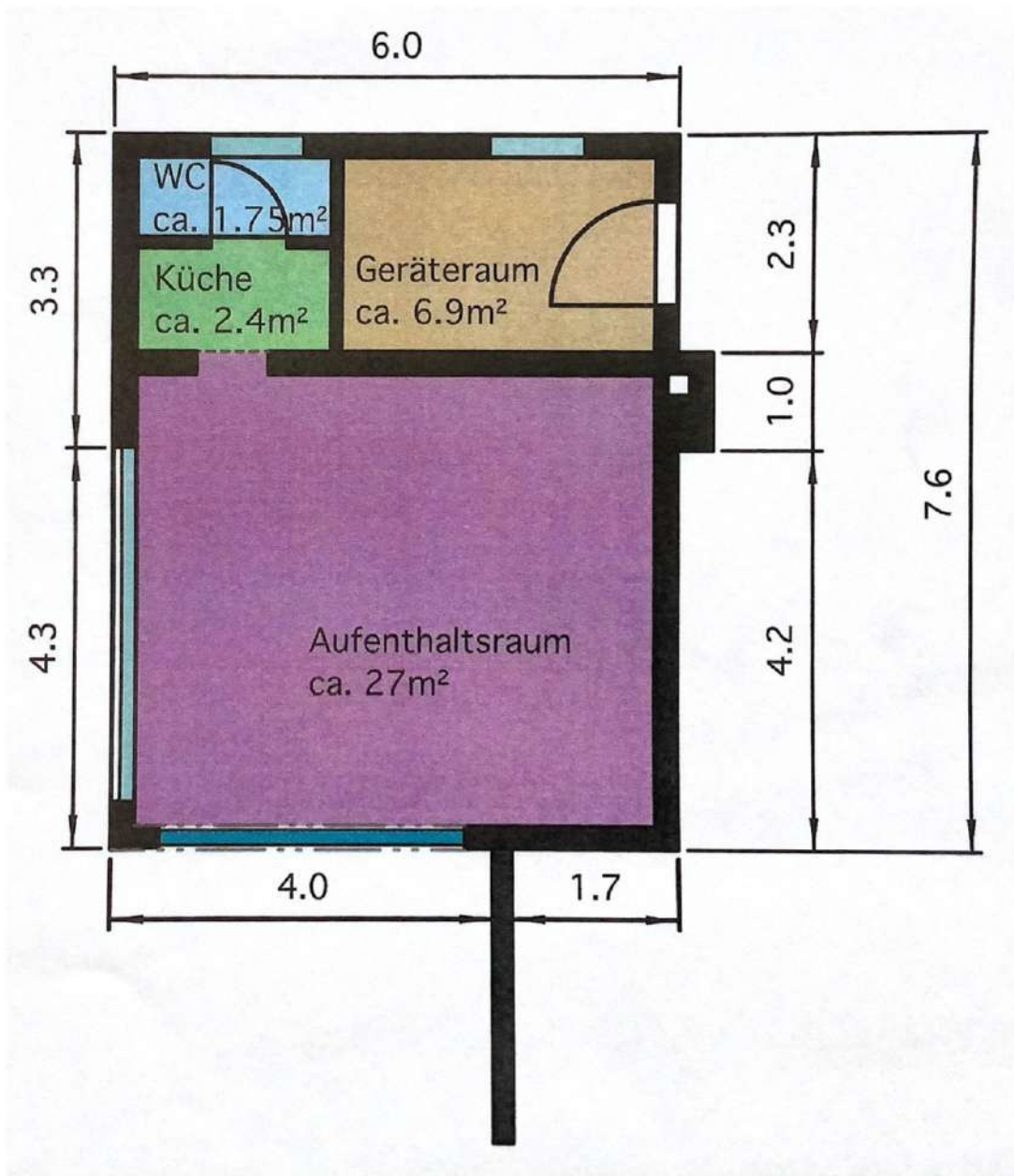
# Dachgeschoss



## Kellergeschoss



# Gartenhaus



## Kontaktdaten



<b>Name</b>	Frau Bibiana Bergmann
<b>Firma</b>	BB Immobilien
<b>Adresse</b>	Hinter dem Bornhof 23, 37247 Großalmerode
<b>E-Mail</b>	immo@bibianabergmann.de
<b>Mobil</b>	0172 28 47 292

### Rechtshinweise

Da ich Objektangaben nicht selbst ermittle, übernehme ich hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an meine ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht meinen Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über mein Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalte ich mir Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.