



# BB Immobilien

## Charmantes Reihenmittelhaus mit viel Potenzial und großem Garten

Objekt: BB1037 • 37215 Witzenhausen/Hundelshausen



## Objektdaten

<b>Objekt ID</b>	BB1037
<b>Objekttypen</b>	Haus, Reihenmittelhaus
<b>Adresse</b>	Goldene Au 7, 37215 Hundelshausen
<b>Wohnfläche ca.</b>	174 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	525 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Separates WC</b>	0
<b>Terrassen/Balkone</b>	1 Veranda, 1 Freisitz
<b>Heizungsart</b>	Nachtstrom / Strom
<b>Befeuerung</b>	Einzelraumfeuerung
<b>Baujahr</b>	1920
<b>Zustand</b>	renovierungsbedürftig
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Stellplatz</b>	0
<b>Garage</b>	1 Garage im Haus
<b>Provision</b>	2,975 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis</b>	95.000,00 EUR

# Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	Bedarfsausweis
<b>Ausstellungsdatum</b>	18.01.2026
<b>Gültig bis</b>	18.01.2036
<b>Baujahr</b>	1920
<b>Primärenergieträger</b>	Nachtstrom / Strom
<b>Endenergiebedarf</b>	248 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	G

## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus überzeugt durch seine praktische und gut durchdachte Raumaufteilung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Immobilie ist vollständig renovierungsbedürftig, bietet jedoch enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung – ideal für Familien, Eigennutzer mit Vermietungsabsicht oder Kapitalanleger.

Mit zwei nahezu identisch geschnittenen Wohneinheiten im EG und OG eignet sich das Haus sowohl zur Eigennutzung, sowie auch als Renditeobjekt.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der großzügige Garten bietet viel Platz zur Erholung und Gestaltung. Durch die westliche Ausrichtung genießen Sie sonnige Nachmittage und Abendstunden auf der vorhandenen Veranda.

Eine Gartenhütte mit Strom- und Lichtanschluss bietet zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur Nutzung als Werkstatt oder Hobbyraum.

### Kellergeschoss

- Von außen begehbar
- Großzügige Nutz- und Abstellflächen
- Geräumige Garage im Haus

## **Erdgeschoss**

- Küche
- 3,5 Zimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Zugang zur Veranda

## **Obergeschoss**

- Küche
- 3,5 Zimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

## **Dachgeschoss**

- Derzeit nicht ausgebaut
- Ausbaureserve mit zusätzlichem Wohnpotenzial

## **Lage**

Dieses ca. im Jahr 1920 errichtete Reihenmittelhaus befindet sich in einer Sackgasse im Ortskern von Hundelshausen, ein Ortsteil von Witzenhausen.

Hundelshausen liegt im Geo-Naturpark Frau Holle-Land, ca. 30 km östlich von Kassel.

Eine Metzgerei, ein Friseursalon, sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt in Hundelshausen. In Witzenhausen, ca. 6 km entfernt, befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Baumärkte etc.

Die Bushaltestelle (Richtung Großalmerode, Witzenhausen, Hessisch Lichtenau) ist fußläufig erreichbar.

Den Einwohnern steht ein vielseitiges Familien- und Freizeitangebot zur Verfügung. Seen und Naherholungsgebiete, sowie zahlreiche Grünflächen und Spielplätze lassen keine Wünsche offen.

Idyllisch gelegen ist Hundelshausen ein idealer Ort zur Erholung und lang ausgedehnten Wanderungen. Sie lieben die Natur pur und gesunde Luft, dann auf nach Hundelshausen, 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.











## 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.