



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

## **Zweifamilienhaus mit großem Garten**

Objekt: BB1025 • 34298 Helsa, OT Wickenrode



## Objektdaten

<b>Objekt ID</b>	BB1025
<b>Objekttypen</b>	Haus, Zweifamilienhaus
<b>Adresse</b>	34298 Helsa, OT Wickenrode, Hessen
<b>Wohnfläche ca.</b>	173 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	1.800 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.</b>	286 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	8
<b>Schlafzimmer</b>	6
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Separates WC</b>	0
<b>Terrassen</b>	1
<b>Heizungsart</b>	Öl
<b>Befuerung</b>	Zentralheizung
<b>Baujahr</b>	1955
<b>Zustand</b>	gepflegt
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Stellplatz</b>	2 Stellplätze
<b>Garage</b>	1
<b>Provision</b>	2,975 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis</b>	239.000,00 EUR

# Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	Bedarfsausweis
<b>Ausstellungsdatum</b>	16.10.2023
<b>Gültig bis</b>	16.10.2033
<b>Baujahr</b>	1955
<b>Primärenergieträger</b>	Öl
<b>Endenergiebedarf</b>	249 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	G

## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Dieses im Jahr 1955 massiv errichtete und im Jahr 1965 angebaute und 1996 umgebaute Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Wickenrode, einem Ortsteil der Gemeinde Helsa.

Über das Treppenhaus können Sie bequem beide Wohneinheiten erreichen. Eine 3-Zimmer Wohnung (Nutzungsänderung zu einer Arztpraxis liegt vor, kann aber auch als Wohnraum genutzt werden) befindet sich im Erdgeschoss mit ca. 60 m<sup>2</sup>, die andere 5-Zimmer Wohnung mit einem terrassenähnlichen Balkon erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss (Dachgeschoss nicht ausgebaut) mit ca. 113 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung im OG ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss finden Sie je ein Bad mit Wanne, im Obergeschoss zusätzlich eine begehbare Dusche.

In dem liebevoll angelegten Garten mit zahlreichen Obstbäumen und Beeresträuchern, groß genug für beide Wohneinheiten, können Sie eine Pause einlegen und die Ruhe genießen.

Im Erdgeschoss befinden sich noch ein Waschraum, der Heizungs- und Öltankraum. Das Gebäude ist teilunterkellert, die Kellerräume können als Vorratsräume genutzt werden.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei PKW Stellplätze, sowie eine Garage und eine kleinere Blechgarage.

### **Letzte Modernisierungen:**

- Heizung: 1991
- Fenster: 1983, 1994, 1997
- Dach: 80er Jahre, 1994, 1997
- Stromleitungen: 80er/90er Jahre

### **Ausstattung**

- Massivbauweise
- Dacheindeckung mit Ziegeln
- Kunststofffenster doppelt verglast
- Öl Zentralheizung
- 1 Einbauküche im OG
- 2 Bäder
- 1 Terrasse, 1 Balkon
- Laminatboden, Teppichboden, Fliesen

### **Lage**

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Wickenrode, einem Ortsteil der Gemeinde Helsa im nordhessischen Landkreis Kassel. Der Ortsteil liegt rund 3 km östlich der Gemeinde Helsa und ca. 25 km vom Zentrum Kassel entfernt.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, Post- und Bankfilialen, sowie Grund- und Gesamtschulen und Kindertagesstätten befinden sich in Helsa oder in der ca. 3,5 km entfernten Nachbarstadt Großalmerode. Wickenrode selbst verfügt über eine Kindertagesstätte, einem Fußballverein und einer Gastwirtschaft.

Der Bahnhof in Helsa bindet an verschiedene Tram- und Buslinien an, die u.a. zwischen Kassel und Großalmerode verkehren. Des Weiteren führt die Bundesstraße 7 innerhalb von ca. einer halben Stunde ins Zentrum von Kassel, ebenfalls verlaufen die Bundesstraße 451 und die Autobahnen 7 und 44 in komfortabler Reichweite.

## 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.