

Provisionsfrei zu verkaufen



FULDABRÜCK-BERGSHAUSEN · SÜDLICH VON KASSEL

Einfamilienreihenhaus mit Garten und Kaminofen

Massiv gebaut 1987, Fenster und Haustür 2019 erneuert, Heizung 2015. Ruhig gelegen an einer Anliegerstraße, die Bushaltestelle erreichen Sie in einer Minute zu Fuß.

ca. 103 m²

Wohnfläche

ca. 236 m²

Grundstück

1987

Baujahr

2

Pkw-Stellplätze

34277 Fuldabrück

KAUFPREIS

259.000 €

DAS OBJEKT

Auf einen Blick

Objektart	Einfamilien-Reihenmittelhaus
Baujahr	1987, massive Bauweise
Wohnfläche	ca. 103 m ²
Grundstück	ca. 236 m ²
Nebenräume	Hauswirtschafts- und Heizraum (von außen zugänglich), Dachboden
Außenbereich	Terrasse mit Markise, Garten, Holzunterstand
Stellplätze	2 private Pkw-Stellplätze
Heizung	Gas-Brennwert (2015), Holz-Kaminofen (2000)
Fenster	Kunststoff, erneuert 2019, Rollläden an allen Fenstern
Küche	Einbauküche mit Geräten bleibt im Haus
Verfügbarkeit	sofort
Kaufpreis	259.000 €
Provision	provisionsfrei für den Käufer

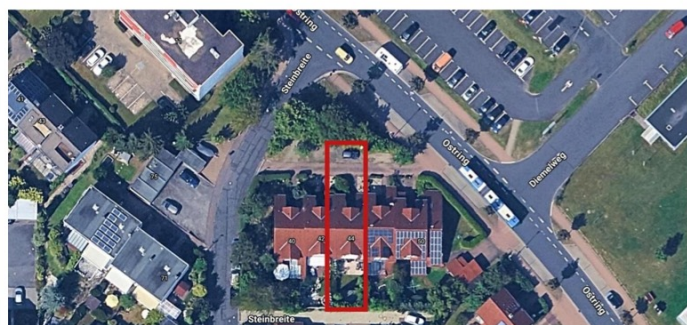
Das spricht für das Haus

- Ruhige Lage an einer Anliegerstraße, abseits der Hauptstraße
- Massives Mauerwerk, 24 cm Außenwände mit Isolierputz
- Haustür und Fenster 2019 erneuert (Glas Ug 0,6 W/m²K)
- Gas-Brennwertheizung und 120-l-Warmwasserspeicher von 2015
- Holz-Kaminofen im Wohnzimmer
- Sichtgeschützte Terrasse, gepflegter Garten, offener Vorgarten
- Bushaltestelle in 1 Minute zu Fuß, Kassel in ca. 10 Autominuten

DIE LAGE

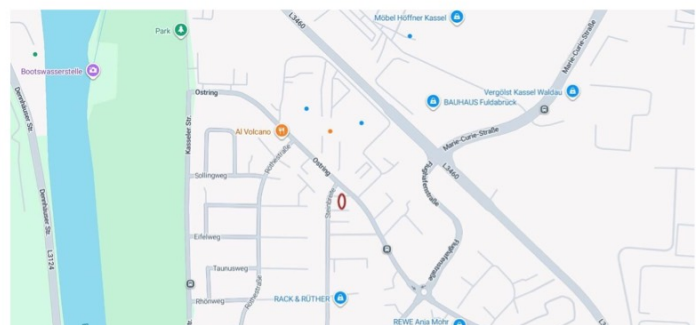
Bergshausen, südlich von Kassel

Fuldabrück-Bergshausen liegt südlich von Kassel und verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, Kindergärten, Schulen und Gastronomie erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.



Luftbild, Grundstück rot markiert

Die NVV-Bushaltestelle an der Hauptstraße ist in einer Minute erreichbar, die Innenstadt von Kassel mit dem Auto in etwa zehn Minuten. Das Naherholungsgebiet an der Fulda (Fuldaauen) liegt wenige Gehminuten entfernt. Zur Rückseite hin blicken Sie ins Grüne.



Kartenausschnitt, Fulda im Westen

WOHNEN UND KOCHEN

Erdgeschoss

Wohnraum mit 39,2 m², Terrassentür und Holzterre ins Obergeschoss

Küche mit Einbauküche



Küche, Blick zum Eingang



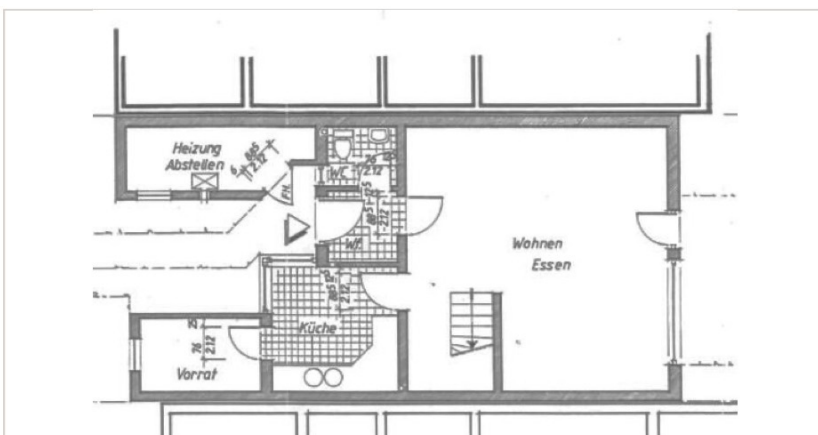
Holz-Kaminofen (2000)

Über den kleinen Windfang mit Platz für eine Garderobe und das Gäste-WC betreten Sie den großzügigen Wohnraum. Breite Fensterelemente und die Terrassentür bringen viel Licht und führen direkt in den Garten. Der 2000 eingebaute Holz-Kaminofen sorgt an kühlen Tagen für Wärme. Die teilweise abgetrennte Treppe mit Massivholzstufen führt ins Obergeschoss.

Küche (9,1 m²) und Vorratsraum (5,5 m²) sind großzügig bemessen. Die gebrauchte, funktionsfähige Einbauküche mit Geräten bleibt im Haus und eignet sich als Übergangslösung. Im Vorratsraum liegen Strom-Hausanschluss sowie Telefon- und Internetanschluss, der Glasfaserausbau soll in nächster Zeit erfolgen.



Gas-Brennwertheizung (2015) mit 120-l-Speicher



Grundriss Erdgeschoss, nicht maßstäblich

Wohnen/essen	39,2 m ²
Küche	9,1 m ²
Vorrat	5,5 m ²
WC	2,3 m ²
Flur	2,7 m ²
Heizraum	5,4 m ²

Der Hauswirtschaftsraum neben der Haustür ist über eine Stahltür von außen zugänglich: Platz für Gasbrennwertheizung, Fahrräder, Kinderwagen und Gartengeräte.

SCHLAFEN UND WOHNEN AUF ZWEI EBENEN

Obergeschoss und Dachboden



Gewendelte Holzterrasse

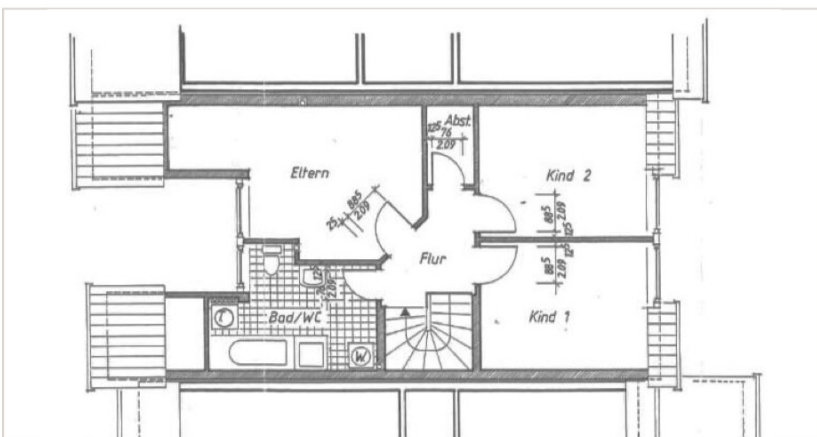


Flur mit Zugang zu allen Räumen

Bad mit Wanne und Dusche, 8,5 m²Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, 16,8 m²Größtes Zimmer, 24,6 m², als zwei Kinderzimmer teilbar

Die gewendelte Harfentreppe führt in den Flur, von dem aus alle Räume sternförmig erreichbar sind. Das Bad hat Wanne, Dusche mit Regenbrause und Massagefunktion, Waschtisch und WC. Unter der Dachschräge sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorgesehen. Die Wandfliesen reichen etwa zwei Meter hoch.

Dank der großen Gauben gibt es in den Zimmern kaum Dachschrägen. Das größte Zimmer war ursprünglich als zwei gleich große Räume geplant: Die Türaussparung ist vorhanden, eine Trennwand lässt sich wieder einziehen. Über die Abstellkammer (2,1 m²) und eine Klapptreppe gelangen Sie auf den gedämmten Dachboden mit Stehhöhe unter der Firstpfette und Beleuchtung.



Grundriss Obergeschoss laut Bauplan, Trennwand und Tür zu Kind 1/2 nicht verbaut

Schlafzimmer	16,8 m ²
Großes Zimmer	24,6 m ²
Bad	8,5 m ²
Abstellkammer	2,1 m ²
Flur	4,7 m ²

Zustand: Böden überwiegend Laminat, Decken tapeziert oder mit Holzpaneelen, Innentüren in dunklem Eichendekor. Bei Einzug bietet sich eine Renovierung nach eigenem Geschmack an.

DRAUSSEN UND DRUMHERUM

Garten, Stellplätze und Kosten



Blick vom Obergeschoss auf Terrasse, Rasenfläche und Holzunterstand



Rückseite mit Terrasse und Markise



Garten, eingefasst von Hecke und Lebensbäumen

Außenanlagen. Vor dem Haus verläuft eine kleine Anliegerstraße, die von den fünf Anwohnern der Reihenhäuser genutzt wird. Gegenüber liegen die zwei privaten Pkw-Stellplätze. Der offene Vorgarten lässt sich frei gestalten. Rückseitig schließt an die Terrasse mit ausfahrbarer Markise und Sichtschutz der Rasengarten an. Der Holzunterstand bietet Platz für Kaminholz und Gartengeräte, ein Regenfass dient der Bewässerung.

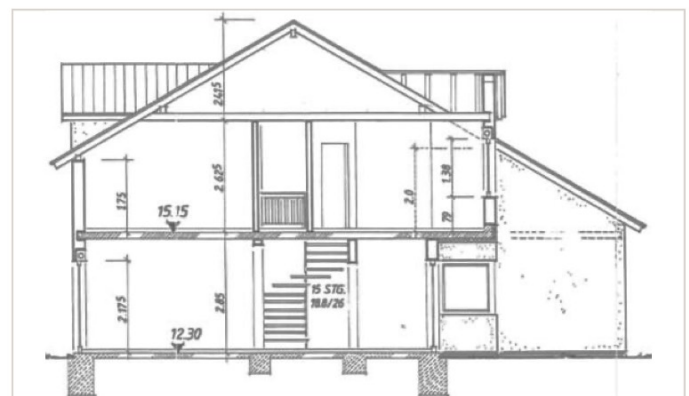
Gebäude. Massives Mauerwerk mit 24 cm Außenwänden, Isolierputz und Betondachziegeln. Der Dachboden ist zwischen den Sparren gedämmt, die Dachneigung beträgt 30°. Nach Angabe des Eigentümers wurde keine Feuchtigkeit in den Wänden festgestellt, und die Dachkonstruktion erlaubt die Nachrüstung einer PV-Anlage mit Speicher.

Bewirtschaftungskosten

Grundsteuer	300,88 € pro Jahr
Abfallgebühren	225,00 € pro Jahr
Oberflächenwasser	96,60 € pro Jahr

VERBRAUCHSABHÄNGIG

Wasser und Kanal	118,78 € pro Jahr
Strom 2025	644 kWh
Gas 2025	12.487 kWh



Gebäudeschnitt laut Bauplan

ENERGIE

Energieausweis und Verkaufsverfahren

Energieausweis (Bedarfsausweis)

ausgestellt am 12.07.2026, gültig bis 11.07.2036

**141,3**kWh/(m²·a) Endenergiebedarf**130,4**kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf**Klasse E**

Energieeffizienzklasse

Energieträger Heizung	Erdgas, Stückholz
Energieträger Warmwasser	Erdgas
Baujahr Wärmeerzeuger	2015 (Gas), 2005 (Stückholz)
Baujahr laut Energieausweis	1989
Erneuerbare Energien	keine
Registriernummer	HE-2026-006508194

KAUFPREIS 259.000 €

So läuft der Verkauf ab

1**Besichtigen**

Termin per E-Mail mit dem Verkäufer vereinbaren

2**Interesse melden**

Kaufinteresse nach der Besichtigung per E-Mail mitteilen

3**Zusage**

Der Verkäufer bestätigt den Verkauf schriftlich per E-Mail

4**Kaufabwicklung**

Liquiditätsnachweis, Kauf spätestens 8 Wochen nach der Zusage

Bitte planen Sie die Finanzierung vorab, damit der Notartermin innerhalb von 8 Wochen nach der Zusage möglich ist, sofern ein Termin verfügbar ist. Ein Videorundgang durch das Haus ist auf Anfrage beim Verkäufer erhältlich.

ANSPRECHPARTNER FÜR BESICHTIGUNG, FRAGEN UND KAUFANFRAGEN**Herr Markus Martin**

haus@familie-martin.me

Verkauf provisionsfrei

Kaufpreis 259.000 €