



**Luxus-Bungalow (5 Zi, 158 m² Wfl.) in
Espenau-Hohenkirchen bei Kassel! ++
Energieeffizienzklasse A+, Fertighaus Ambiente
von Bien-Zenker, Baujahr 2020 ++
Wohlfühl-Klima-Heizung, Kamin, Photovoltaik ++**

ImmoNr
Kaufpreis

MPI -2024-2911
689.000,00 €

Außen-Provision

3,57 % inkl. MwSt.

Befuerung
Heizungsart

Luft/Wasser Wärmepumpe
Zentralheizung

Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Carports
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 158 m ²
Nutzfläche	ca. 55 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 610 m ²
Kaufpreis	689.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr	2020
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	29,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	17.02.2031
Baujahr lt. Energieausweis	2020
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

Objektbeschreibung:

Übergabe möglich im Juni/Juli 2024 – herrlicher luxuriöser Bungalow in Espenau-Hohenkirchen: Das Haus mit 5 Zimmern (158 m² Wohnfläche, 55 m² Nutzfläche) in Energieeffizienzklasse A+ reiht ein Highlight an das andere! Es handelt sich um das Fertighaus Ambiente 111 A+ von Bien-Zenker mit Wohlfühl-Klima-Heizung, Photovoltaik-Anlage, Fußbodenheizung im Bad, Doppel-Carport, Wallbox und weiterer hochwertiger Ausstattung. Der 2020 erbaute Einfamilienhaus-Bungalow übertrifft die Anforderungen an ein Effizienzhaus 55 sogar. Das Haus in Espenau-Hohenkirchen nahe Kassel bietet einer Familie mit zwei Kindern ein komfortables und stilvolles Zuhause.

Sie finden den schön geschnittenen Bungalow auf einem 610 m² großen Grundstück an einer Wohnstraße am idyllischen Ortsrand von Hohenkirchen (vorletztes Haus). In etwa 100 m Entfernung verläuft die Kasseler Straße (L 3386) als Allee. An dieser breiten sich die Felder. Bequem erreichen Sie zu Fuß oder per Fahrrad das ausgedehnte Waldgebiet beim Schlosspark Wilhelmsthal als auch die gute Infrastruktur von Espenau. Darunter Supermarkt, Discounter, Bäckerei, Fleischerei, Apotheke sowie zahlreiche Restaurants. Entfernungen: Kassel Airport – 9 km, Kassel – 12 km, Universität Kassel – 12 km, Hann. Münden – 17 km.

Nutzen Sie die Gelegenheit und setzen Sie bei der Gartenplanung für das wunderbare Bungalowhaus Ihre eigene, individuelle Handschrift! So sind etwa Ihre wunschgemäßen Terrassenplatten noch zu verlegen. Die Genehmigung für Rauchglasscheiben in Form von einem Maueraufsatz als Sichtschutz zum Nachbargrundstück liegt bereits vor.

Weitere Außenaufnahmen sendet Ihnen Ihr Immobilienmakler Michael Pitsch auf Anfrage gerne zu.

Das Haus in Espenau-Hohenkirchen im Überblick

Aufteilung:

Großzügige Wohn-Ess-Kochlandschaft inklusive hochwertiger Einbauküche und knisterndem Kaminofen, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Büro, Bad mit Badewanne und barrierefreier Dusche, weiteres Bad mit bodenebener Dusche, Haustechnik-/Hauswirtschaftsraum, Garderobe

Endenergiebedarf:

29,8 kWh/(m²*a) – Energieeffizienzklasse A+

Spitzenausstattung:

- Wohlfühl-Klima-Heizung: verbindet eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Anlage zur Kühlung
- Photovoltaik-Anlage der Marke Fronius – 16 kWh (20 Jahre Garantie), Stromspeicher – 10,24 kWh (10 Jahre Garantie)
- Kaminofen Padua 185 der Marke Hase
- Edle Küche der Marke Nolte: Induktionskochfeld mit Wrasenabzug, Backofen, Kaffeevollautomat, Geschirrspüler von Miele, Kühl-Gefrier-Kombination von Haier Side-by-Side
- Küchenarbeitsplatten aus hochwertigem Atlantik-Granit, 3 cm stark, grau poliert
- Begehbarer Kleiderschrank sowie Garderobe in hoher Qualität von Möbel Schaumann
- Laminatboden Bieno von Casa Nova mit Trittschalldämmung
- Moderne Design-Fliesen
- Zentrale SmartHome-Steuereinheit von Loxone bereits installiert – muss noch angeschlossen werden
- Glasfaser, jeder Raum verfügt über einen LAN-Kabelanschluss
- Wallbox von Fronius

Wohnen mit Stil

An den Doppel-Carport mit zwei zusätzlichen Stellplätzen vor diesem schließt das Gerätehaus an. Auf der Nord-Terrasse im Gebäudewinkel an der Hausrückseite bleiben Sie auch an heißen Sommertagen angenehm erfrischt.

Im 48 Quadratmeter großen Wohn-Ess-Kochareal sorgen die beleuchteten Sichtfächer der Sitztheke und der Wand für fantastische Blickpunkte.

Extra Stauraum bietet der Spitzboden.

Sie möchten den wundervollen Bungalow in Espenau-Hohenkirchen live erleben? Dann

vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Ausstattung:

Exklusiv & innovativ ausgestattet

- Luxus-Bungalow mit 5 Zimmern (157,93 m² Wohnfläche / 55,59 m² Nutzfläche) –
- Baujahr: 2020 – Energieeffizienzklasse: A+
- Besser als der Energiestandard Effizienzhaus 55+
- Grundstück: 610 m²
- Haus in Espenau-Hohenkirchen: Fertighaus Ambiente 111 A+ von Bien-Zenker
- Bungalow in Espenau-Hohenkirchen mit Wohlfühl-Klima-Heizung, Photovoltaik-Anlage, Kaminofen, Fußbodenheizung im Bad, Doppel-Carport sowie weiteren luxuriösen und innovativen Ausstattungs-Details
- Wunderbares Haus in Espenau-Hohenkirchen – ideal für eine Familie mit 2 Kindern
- Einfamilienhaus mit Büro
- Zustand: Neubau, top gepflegt, gehoben ausgestattet
- Belegung des Bungalows: frei werdend
- Einzug in das Haus: Übergabe voraussichtlich im Juni/Juli 2024
- Küche: inklusive edler Einbauküche von Nolte: Induktionskochfeld mit Wrasenabzug, Backofen, Kaffeevollautomat, Geschirrspüler von Miele, Kühl-Gefrier-Kombination von Haier Side-by-Side
- Küchenarbeitsplatten aus erlesenem Atlantik-Granit, 3 cm stark, grau poliert
- Bäder: 2 x Bad mit Fenster:
- 1 x Bad mit Badewanne, bodenebener Dusche, WC und Waschtisch
- 1 x Bad mit barrierefreier Dusche, WC und Waschtisch
- Heizung: Wohlfühl-Klima-Heizung – kombiniert eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Anlage zur Kühlung
- Fußbodenheizung im Bad
- Kaminofen Padua 185 der Marke Hase
- Photovoltaik-Anlage der Firma Fronius (16 kWh): 20 Jahre Garantie, Speicher (10,24 kWh): 10 Jahre Garantie
- Internet: Glasfaser, jeder Raum mit LAN-Kabelanschluss
- Zentrale SmartHome-Steuereinheit der Marke Loxone: installiert, muss noch angeschlossen werden

- Wallbox der Marke Fronius
- Fußböden: Laminatboden Bieno von Casa Nova mit Trittschalldämmung, in den Bädern Fliesen
- Weitere Sonderausstattungen: begehbare Kleiderschrank und Garderobe – hochwertig gefertigt von Möbel Schaumann
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Dach: Satteldach in flacher 22°-Neigung
- Garten und Terrasse: bereit zur Einbringung Ihrer persönlichen Gestaltungswünsche
- Ausrichtung der Terrasse: gen Norden – garantiert auch an heißen Sommertagen den angenehmen Aufenthalt
- Stellplätze: 4 Stellplätze – 2 x Stellplatz unter Doppel-Carport, 2 x Stellplatz im Freien

Lagebeschreibung:

Lage des Bungalows in Espenau-Hohenkirchen

Gehobenes Haus in Espenau-Hohenkirchen: ein Bungalow vor den Toren Kassels, in dem Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen können! Das stilvolle Bungalowhaus befindet sich in einem von Einfamilienhäusern geprägten beschaulichen Wohngebiet am Ortsrand von Hohenkirchen. Hier liegt es als vorletztes Haus an einer ruhigen Anliegerstraße. Ansonsten trennt nur die in etwa 100 m Entfernung als Allee verlaufende Kasseler Straße (Landesstraße 3386) dieses von der offenen Feldlandschaft.

In dem Haus in Espenau-Hohenkirchen freuen Sie sich auch über die gute Ortsinfrastruktur und kurze Distanzen:

Herkules Einkaufszentrum Vellmar: 7 km / 7 Autominuten

Kassel Airport: 9 km / 11 Autominuten

Kassel: 12 km / 13 Autominuten

Universität Kassel: 12 km / 14 Autominuten

Hann. Münden: 17 km / 18 Autominuten

Das Angebot vor Ort: Restaurants, Cafés, Bäckerei, Fleischerei, Rewe, Netto, Blumen-/Geschenkeladen, Apotheke, Hausarztpraxis, Zahnarztpraxen, Grundschule, Kindergarten, Fitnesscenter, Islandpferdehof, Reiterhof etc.

Lebenswerte Wohngemeinde Espenau

In der im nordhessischen Landkreis Kassel zwischen dem Habichtswald und dem Reinhardswald gelegenen Gemeinde Espenau herrschen beste Lebensbedingungen. Nach dem Einzug in Ihren Bungalow in Espenau-Hohenkirchen genießen Sie die hervorragende Luftqualität und eines der saubersten und weichsten Trinkwasser Deutschlands.

Für den Nachwuchs stehen in Immenhausen eine Förderschule und eine Kooperative Gesamtschule (offene Ganzttagsschule) bereit. Nach der 10. Klasse kann dieser an das Oberstufengymnasium in Hofgeismar oder an eine Oberstufenschule, Fachoberschule beziehungsweise ein berufliches Gymnasium in Kassel wechseln.

Größter Arbeitgeber der Gemeinde Espenau ist das für seine Gastronomie bekannte Waldhotel Schäferberg Kassel. Viele Espenauer haben ihre berufliche Heimat jedoch im nahen Industriepark Kassel gefunden – dem größten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeareal zwischen Frankfurt und Hannover.

Verkehrsanbindung in und um Espenau-Hohenkirchen:

- Die Kasseler Straße (L 3386) durchquert Espenau und führt nach kurzer Fahrt auf die Rothwester Straße (K 38) sowie die Herrmann-Gmeiner-Straße (K 34)
- Weitere wichtige Straßen: A 7 (von der dänischen bis zur österreichischen Grenze), A 49, B 3, B 7, K 46, L 3234, L 3233
- Bahnhof Espenau-Mönchehof: Trambahn RT 1 von Hofgeismar-Hümme über Kassel Hauptbahnhof (montags bis freitags halbstündlich, am Wochenende abweichend)
- Bushaltestelle Buchenstraße: Bus 47 von Vellmar-Nord nach Calden-Flughafen Kassel (Mo–Fr stündlich, am Wochenende zweistündlich); Bus 172 (Espenau – Immenhausen, Mo–Fr mehrmals täglich)
- Kostenloser Innerortsbus 47.1 der Gemeinde Espenau

Freizeitmöglichkeiten in Espenau-Hohenkirchen und Umgebung:

- Restaurants „blauer Ente“ und „Libelle“ im Waldhotel Schäferberg, Pizzeria Casa

Famiglia, Restaurant Village Garden, Café am Seerosenteich, Gartencafé

Schmeckewöhlerchen, Bistro/Bar Calypso

- Sport- und Golf-Resort Gut Wissmannshof
- Rokokoschloss Wilhelmsthal mit Rokokopark
- Weltkulturerbe Bergpark Wilhelmshöhe mit Museen, Herkules, Wasserspielen
- Kletterpark Kassel
- Bikepark Kassel
- Badensee Bühl
- Wanderwege: Kassel-Steig, Märchenlandweg, Wanderung rund um den Stahlberg und den Staufenberg
- Fachwerkstadt Hann. Münden
- Gemeindebücherei Espenau mitsamt gemütlicher Leseecke und Online-Bücherei
- Espenauer Kulturtage: Veranstaltungspunkte für alle Altersgruppen in den Bereichen Comedy, Kabarett, Gesang, Lesungen, Theater
- Konzerte der musikbetreibenden Vereine
- Weitere Veranstaltungen: Karneval, Heimatfest, Weihnachtsmarkt

Sonstige Angaben

Falls Sie noch Fragen haben oder weitere Infos brauchen, so ist Herr Michael Pitsch nur einen Telefonhörer oder eine Email weit von Ihnen entfernt.

Zum Schutz der Privatsphäre der Eigentümer erhalten Sie im Exposé weitere Hinweise zur Besichtigung.

Bei der Besichtigung können Sie mit dem Makler den Kaufpreis sowie Fragen und Details besprechen.

Wir vermitteln auch Finanzierungen.

Finanzierungsbeispiel für die Immobilie.

Kaufpreis 689000,- €

Eigenkapital 137800,- €

Zinsbindung 10 Jahre

effektiver Jahreszins p.a. 3,22 %

Tilgung 1,0 %

Mögliche Monatsrate 1938,39 €

Hier bekommen Sie ihr Finanzierungsangebot:

Marvin Krengel

Bankkaufmann

HYPOVISION

Telefon 0561-47394116

Mobil 0151-16158879

Mail [info\(at\)hypovision.de](mailto:info(at)hypovision.de)

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % auf den beurkundeten Gesamtkaufpreis inklusive der gültigen Mehrwertsteuer für den Nachweis und die Vermittlung dieser Immobilie ist verdient und zur Zahlung fällig unmittelbar nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages. Wir arbeiten bei diesem Objekt nach § 656 c BGB. D.h. der Provisionssatz ist für Käufer und Verkäufer exakt in gleicher Höhe vereinbart.

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie zum aktuellen Zeitpunkt für einen Verkaufswert hat?

Sie sind sich nicht sicher, welchen Wert Ihre Immobilie haben könnte?

Sie können sich einfach kostenlos und unverbindlich mit mir in Verbindung setzen.

Vielen Dank im Voraus für Ihr Verständnis und Ihre freundliche Mitwirkung.

Gern stehen wir Ihnen auch persönlich für Rückfragen zur Verfügung.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Hinweise zur EU-Verbraucherrechte-Richtlinie und zum Widerrufsrecht:

Laut der neuen EU-Verbraucherrechte-Richtlinie (Fernabsatzrecht) sind wir ab sofort verpflichtet, von allen Interessenten bei einer Anfrage (also z.B. per Internet, E-Mail, Telefon oder Brief) die Identität zu prüfen (§ 2 Abs. 10 GwG). Wir benötigen, falls noch nicht geschehen, den vollständigen Namen mit Adresse und Telefonnummer. Dazu sind alle

Immobilienmakler verpflichtet.





**PERSÖNLICH
& VOR ORT.**



