



!PROVISIONSFREI! Pittoreske Villa am See (331 m² / 8–9 Zimmer) in Großalmerode-Epterode bei Kassel: Baujahr 1995 ++ Einliegerwohnung, Balkone/Terrassen, Fußbodenheizung, Garage, 1.581 m² Grundstück ++

ImmoNr

MPI -2026-2948

Außen-Provision

Keine

Kaufpreis

589.000,00 €

Käuferprovision

Befuerung

Gas

Heizungsart

Fußbodenheizung

Etagenzahl

1

Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Wohnfläche	ca. 331 m ²
Nutzfläche	ca. 41 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.581 m ²
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	589.000,00 €
Außen-Provision	Keine Käuferprovision
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	119,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	08.01.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2016
wesentlicher Energieträger	Gas

Objektbeschreibung:

Kurzfristige Übergabe nach Absprache möglich: lichtdurchflutete Villa mit 331 m² Wohnfläche (8–9 Zimmer) in Großalmerode-Epterode in unmittelbarer Seenähe, 1995 erbaut und hervorragend gepflegt. Nur ein abfallender Gürtel aus Bäumen bildet die grüne Grenze zwischen dem repräsentativen Domizil und dem Ufer des Exbergsees. Das schlossähnliche Haus mit Süd-Wintergarten, Südwest-Balkonen/-Terrassen, Galerie, SmartHome-System, Fußbodenheizung, Kaminofen und Doppelgarage verfügt im Untergeschoss über eine 63 m² große 2-Zimmer-Einliegerwohnung sowie einen Multifunktionsaal.

Das klassisch-elegante Ensemble mit gehobener Ausstattung und Erlebnischarakter liegt auf einem 1.581 m² großen Grundstück in bevorzugter Randlage. Es befindet sich an der ruhigen Wohnstraße Am See. Von dieser aus betreten Sie den Flanierweg, der um die Exbergseen herum sowie zum Restaurant Exberghütte (1,2 km) führt. Im 400-m-Umkreis: Grillhütte, Sportplatz und Bushaltestellen.

Traumhafte Landhausvilla nahe Kassel

Die malerische Einfamilienhaus-Villa in Großalmerode-Epterode begeistert mit einer Fülle an Vorzügen:

- Schnelle Erreichbarkeit von Kassel (26 km), Hann Münden (36 km) und Göttingen (42 km)
- Ausgiebige Ruhe in wunderschöner Naturlandschaft
- Außergewöhnliche Architektur, geprägt von Eingangsturm, Erkern, Krüppelwalmdach, Gauben, bodentiefen Rundbogenfenstern, mediterranen Balkonen
- Wintergarten und Rundbogenelemente ausgestattet mit Wärmedämmglas
- KNX-Steuerung für Beleuchtung und Steckdosen (Erweiterung notwendig)
- Weitläufiges Wohn-/Genussareal im Erdgeschoss samt Ess-Erker und Wintergarten-Erker
- Warme Füße, angenehmes Wohnklima – Fußbodenheizung in allen Räumen außer den Kinderzimmern
- Untergeschoss-Multifunktionsdiele als Bar-/Partyraum, Wellness-/Fitnessbereich, Büro, Hobbyraum, Kinosaal, Kinderspielbereich oder drittes Zimmer der Untergeschosswohnung nutzen
- Einliegerwohnung vermieten oder als Gästewohnung / Bürotrakt / Rückzugsbereich

verwenden

Das Raumangebot

Erdgeschoss (140 m²):

- Wohn-Esslandschaft mit über 74 m² inklusive knisterndem Panoramakamin, Küchenanschluss, umlaufenden Rundbogen-Fensterfronten, mehrfachem Zugang zur Balkonterrasse
- Sechseck-Erker schafft Platz für den Esszimmertisch
- Sechseck-Wintergarten ideal für große Pflanzen
- Ausgedehnte Balkonterrasse (30 m²)
- Küche (15 m²) inklusive stilvoller Massivholz-Landhausküche und Speisekammer
- Großzügige Empfangs-Diele (20 m²)
- Garderobenraum (9 m²)
- Gäste-Toilette
- Großraum-Garage (51 m²), Starkstromanschluss vorhanden

Dachgeschoss (99 m²):

- Elternsuite (32 m²) inklusive Schlafzimmer und Ankleidebereich sowie Exklusivzugang zu Balkon und Masterbad
- En-Suite-Bad (13 m²) mitsamt Badewanne, Runddusche, Bidet, Hänge-WC, Doppelwaschtisch
- Aussichtsbalkon (8 m²)
- 2 gemütliche Kinderzimmer (15 m² und 13 m²)
- Kinderbad (11 m²) mit Eckdusche, Bidet, WC, Säulenwaschtisch
- Handtuchwärmerheizung in beiden Bädern

Untergeschoss (92 m²):

Auf die Einliegerwohnung entfallen ohne Vordiele 2 Zimmer / 63 m² (mit Diele 3 Zimmer / 92 m²). Sie möchten die Diele vom Apartment abteilen? Dafür einfach eine seiner Terrassentüren durch eine Haustür austauschen.

Einliegerapartment:

- Erkerwohnzimmer (22 m²) mit Terrassenzutritt
- Küchenraum (9 m²) samt Einbauküche
- Schlafzimmer (16 m²) mit Terrassenzugang
- Bad (11 m²) mit Duschkabine, WC, Bidet, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- Terrasse von 16 m²

Kellerräume:

- 2 Abstellräume
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum
- Von außen zugänglicher Holzlagerraum

Architektonische Harmonien

Vor dem Haus ein Kaskadenspringbrunnen. Über dem weißen Mahagoni-Rundbogeneingangsportale eine auf die hochwertigen grünen Dachziegel abgestimmte Rundmarkise in variierendem Grün.

Den ersten intensiven Inneneindruck bietet das großräumige Entrée mit weißen Eschenholztreppe ins Dachgeschoss und Kellergeschoss sowie Galerie mit Eschenholzbrüstung.

Sie möchten die Villa in Großalmerode-Epterode persönlich erleben? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Ausstattung:

Luxuriöse Villa mit sehr guter Ausstattung

- Helle, atmosphärische Einfamilienhaus-Villa in Großalmerode-Epterode mit 331,01 m² Wohnfläche (8–9 Zimmer), Baujahr 1995, top gepflegt, edel ausgestattet
- Gehobenes Haus mit Einliegerwohnung in der Nähe von Kassel
- Exklusives Haus mit Balkonen/Terrassen, Wintergarten, Galerie, Einliegerapartment, Einbauküche, Multifunktions-Kellerdiele, Fußbodenheizung, Climaplus-Wärmedämmverglasungen, SmartHome-System, Doppelgarage
- Grundstück: 1.581 m² Grundstücksfläche
- Anteil der Untergeschoss-Einliegerwohnung an der Gesamtwohnfläche: 2 Zimmer auf 62,62 m² Wohnfläche ohne Kellerdiele – 3 Zimmer auf 92,49 m² Wohnfläche mit Diele
- Einliegerapartment dank zweier Außenzugänge vom Dielenraum abteilbar (dazu eine der Terrassentüren durch eine Haustür ersetzen)
- Belegung der Villa in Großalmerode-Epterode: leerstehend
- Bezugstermin für die Landhausvilla in Großalmerode-Epterode: kurzfristig nach Absprache möglich
- Bauweise: wertbeständige Massivbauweise
- Baustil: Villenstil
- Architekturelemente: Eingangsturm, Erker, Gauben, Rundbogen-Fensterelemente
- Dach: Krüppelwalmdach, eingedeckt mit Keramik-Dachziegeln in hoher Qualität (Biberschwanz, grün lasiert, Marke Meyer-Holsen)
- Energieausweis: Bedarfsausweis, Energieeffizienzklasse D: 119,4 kWh / (m²*a)
- Fenster: Kunststofffenster ausgeführt als Rundbogenelemente mit Climaplus-Wärmedämmglas, U-Wert: 1,3
- Wintergarten ausgestattet mit Kunststoff-Stahl-Profilen samt Climaplus-Wärmedämmglas, U-Wert: 1,3
- Hauseingangstür: aus Mahagoniholz (2,00 m x 2,23 m), weiß lasiert
- Heizungsanlage: Zentralheizung aus den Baujahren 2009 und 2016, Energieträger: Erdgas
- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung in Erdgeschoss, Dachgeschoss und Untergeschoss – nur in beiden Kinderzimmern über Heizkörper
- In den zwei Dachgeschoss-Bädern zusätzlich je eine Handtuchwärmerheizung
- Kaminofen im Erdgeschoss-Wohnbereich: mit Panoramafenster

- SmartHome-System: Bussystem von Busch-Jaeger mit KNX-Steuerung für Beleuchtung und Steckdosen (benötigt eine Erweiterung)
- Erdgeschoss-Küche: inklusive hochwertiger Landhausstil-Einbauküche
- Untergeschoss-Küche: ebenfalls Einbauküche vorhanden
- Bäder: 3 Bäder, 1 Gäste-WC:
- Im Erdgeschoss Gäste-Toilette mit Tageslicht
- Im Dachgeschoss Tageslicht-Masterbad mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet, Doppelwaschtisch sowie Tageslicht-Duschbad mit Duschkabine, WC, Bidet, Waschtisch
- Im Untergeschoss Bad mit Duschkabine, WC, Bidet, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster (Lichtschacht)
- Hochwertige Sanitär-Installationen von Grohe und Hansa
- Treppe vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss mit 17 Stufen aus Eschenholz, weiß
- Kellertreppe mit 15 Stufen aus Eschenholz, weiß
- Galerie mit Brüstungsgeländer aus Eschenholz, weiß
- Fußböden: Fliesenböden, im Elternschlafzimmer Parkett, in den zwei Kinderzimmern Laminat
- Sprechanlage für Erdgeschoss, Dachgeschoss und Untergeschoss
- Kellerräume: Dielenraum, 2 Abstellräume, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Holzlager
- Multifunktions-Kellerdiele: möglicher Barraum/Partykeller, Wellnessbereich (z. B. Sauna aufstellen), Fitnessbereich (Fitnessgeräte aufstellen), Hobbyraum, Kinoraum, Relaxbereich
- Wintergarten: Süd-Wintergarten mit Vormittags- und Nachmittagssonne
- Erdgeschoss-Balkonterrasse (29,78 m²), Richtung Südwesten ausgerichtet – in Nachmittags-/Abendsonne
- Dachgeschoss-Balkon (8,12 m²), Richtung Südwesten ausgerichtet – in Nachmittags-/Abendsonne
- Untergeschoss-Terrasse (15,72 m²) nach Südwesten gewandt – mit Nachmittags-/Abendsonne
- Außenbereich: Grundstück hinter der Villa leicht abfallend, Vorgarten, Kaskaden-Gartenbrunnen, Garagenzufahrt, Gartenweg, Blockstein-Stützmauer, Bäume, Büsche, Beete, Rasenfläche
- Massive Doppelgarage (50,89 m²) am Haus – mit Starkstromanschluss (380 Volt) und gefliestem Betonboden

Finanzierungsbeispiel für die Immobilie:

- Kaufpreis: 589.000,- €
- Mögliche Monatsrate: 1.904,43 €
- Eigenkapital: 117.800,- €
- Zinsbindung: 10 Jahre
- Effektiver Jahreszins: 3,85 % p. a.
- Tilgung: 1,0 %

Lagebeschreibung:

Villa am See in Großalmerode-Epterode – inmitten wunderschöner Naturkulisse

Erfüllt luxuriöse Wohnräume: In der herrlichen Villa in Großalmerode-Epterode direkt über dem Großen Exbergsee leben Sie umgeben von einer der schönsten Naturlandschaften Deutschlands. Gleichzeitig gelangen Sie schnell nach Kassel (25 Autominuten), Hann. Münden (32 Autominuten) und Göttingen (38 Autominuten).

Einzigartige Architektur, exponierte Lage: Das Haus im Villenstil liegt direkt am Übergang der stillen Anliegerstraße Am See in den Rundweg unmittelbar oberhalb des bewaldeten abschüssigen Ufers (Luftlinie bis zur Wasserkante 100 m). Dieser umrundet den Großen Exbergsee (Epteroder See) sowie den Kleinen Exbergsee. Im Wandergebiet liegt das Restaurant Exberghütte (1,2 km). Grillhütte, Sportplatz, Kindertagespflege sowie Bushaltestellen sind schon nach wenigen Schritten erreicht.

Das umfassende Infrastrukturangebot in Großalmerode (2 km / 3 Autominuten): EDEKA, Getränkemarkt, Netto, Fleischerei, Bäckerei, Restaurants, Facharztpraxen, Apotheke, Kindergarten, Grundschule, kooperative Gesamtschule

Erweitertes Angebot in Hessisch-Lichtenau (9 km / 10 Autominuten): weitere Supermärkte, Discounter, Gymnasium etc.

Geringe Distanzen

Kassel-Stadtmitte: 26 km / 25 Minuten Autofahrt

Kassel Hauptbahnhof: 28 km / 29 Autominuten
Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe: 33 km / 35 Autominuten
Hann. Münden-Kernstadt: 36 km / 32 Fahrminuten
Göttingen-Kernstadt: 42 km / 38 Minuten
Kassel Airport: 42 km / 39 Minuten

Epteroode – beschaulicher Stadtteil der liebenswürdigen Tonstadt Großalmerode

Die Einfamilienhaus-Villa befindet sich in dem etwa 475 m hoch gelegenen Dorf Epteroode mit weniger als 400 Einwohnern. Dieses liegt eingebettet in den Geo-Naturpark Frau-Holle-Land (Werratal, Meißner, Kaufunger Wald). Hier schmiegt es sich zwischen Hohekopf (539 m), Hirschberg (643 m) und dem Bergmassiv Hoher Meißner (754 m). Das für sein harmonisches Miteinander bekannte Epteroode ist ein Ortsteil der rund 7.000-Einwohner-Stadt Großalmerode im Herzen Deutschlands. Diese ist reich an Bodenschätzen sowie ein beliebtes Ausflugs-, Urlaubs- und Wanderziel mit kulturellem und gastronomischem Angebot.

Verkehrsanbindung in und um Großalmerode-Epteroode:

- Autobahnauffahrt Hessisch-Lichtenau-Mitte auf die A 44: 7 km / 11 Autominuten
- Autobahnauffahrt Kassel-Ost auf die A 7: 20 km / 22 Autominuten
- Durch Epteroode führt die Landesstraße 3225 (Großalmerode – Rommerode).
- Im nördlichen Gemeindegebiet hat diese Anschluss an die Bundesstraße 451.
- Diese lässt bei Helsa auf die Bundesstraße 7 und bei Witzenhausen auf die Bundesstraße 27 gelangen.
- Bushaltestelle Großalmerode-Epteroode Bahnhof (350 m): Bus 205 (Großalmerode – Epteroode – Hess. Lichtenau: Mo–Fr im Stundentakt, teils häufiger; am Wochenende stündlich)
- Nächste Bahnhöfe: Bahnhof Fürstenhagen (9 km), Bahnhof Eschenstruth (12 km)
- Kassel Hauptbahnhof: Züge nach Göttingen, Bad Hersfeld, Halle (Saale), Frankfurt (Main) etc.
- Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe: Verbindungen nach Wien, Innsbruck, Basel, Amsterdam, Berlin, Hamburg, Hannover, Kiel, München usw.

Freizeitmöglichkeiten in Großalmerode-Epterode und Umgebung:

- Glas- und Keramikmuseum Großalmerode
- Wanderung über den Premiumwanderweg P14 Bilstein zum Bilsteinturm und der Berggaststätte auf dem Bilstein
- Waldschlösschen Mäuseborn mit Gaststätte
- Quer durch den Kaufunger Wald verlaufende Mountainbike-Strecken
- Technisch-Historischer Lehr- und Wanderpfad
- Skilanglauf- und Skating-Loipen auf dem Hohen Meißner
- 1.500 m langer Barfußpfad am Hohen Meißner
- Besucherbergwerk Grube Gustav
- Hortensien-Park Erbsmühle mit Gewächshaus-Café
- Bogenschießanlage Feldbogen Kassel
- Hallenbad Hessisch-Lichtenau, Freibad Großalmerode
- Sportvereine und Aktivitätsgelegenheiten: Fußball, Turnen, Tennis, Sportschießen, Schwimmen/Retten, Reiten, Motorradfahren, Männerspielplatz
- Veranstaltungen für Groß, Klein und jeden Geschmack an verschiedenen Veranstaltungsorten

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.

Immobilienwert vom Profi ermitteln lassen! Den realen Marktwert ermitteln! Für Sie unverbindlich und kostenfrei!

Auf Wunsch unseres Auftraggebers sind wir verpflichtet, nur qualifizierten Interessenten mit Nachweis einer Finanzierbarkeit des Kaufpreises die Besichtigung zu ermöglichen. Wir bitten Sie daher uns den Nachweis vorab zukommen zu lassen.

Provisionshinweis im Exposé reine Innenprovision

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des

Verkäufer und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Finanzierungsbeispiel für die Immobilie.

Kaufpreis 589.000,- €

Eigenkapital 117.800,- €

Zinsbindung 10 Jahre

effektiver Jahreszins p.a. 3,85 %

Tilgung 1,0 %

Mögliche Monatsrate 1904,43 €

Wir vermitteln auch Finanzierungen.

Hier bekommen Sie ihr Finanzierungsangebot:

Marvin Krengel

HYPOVISION

Bankkaufmann

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

Vielen Dank im Voraus für Ihr Verständnis und Ihre freundliche Mitwirkung.
Gern stehen wir Ihnen auch persönlich für Rückfragen zur Verfügung.

Hinweis:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Baupläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf Ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Für die berechnete Wohnfläche (WoFIV) liegt ein Zertifikat vor.

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.





IMMOBILIENVERKAUF
KANN SO EINFACH
SEIN.



**PERSÖNLICH
& VOR ORT.**





