

!!!PROVISIONSFREI!!! Modernisierte Eigentumswohnung (164 m², 4 Zi) in Landwehrhagen: Dachterrasse, Büro & viel Flair!

Etagenwohnung, 164 m², 4 Zimmer, 34355 Staufenberg



FITSCH IMMOBILIEN
Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie



Objektbeschreibung

!!!PROVISIONSFREI!!! Eigentumswohnung / Haus / Doppelhaushälfte in Staufenberg-Landwehrhagen nahe Kassel – diese top modernisierte, vollumfänglich renovierte und gepflegte Immobilie garantiert Lifestyle pur! Die Übergabe der Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern auf 164 m², großer Dachterrasse, Doppelcarport, Keller und Spitzboden ist im Januar 2023 angesetzt. So können Sie Ihren Einzug in Ruhe planen und die Vorfreude auf diesen genießen! Zu dem Haus mit zwei Schlafzimmern und großzügigem potenziellem Büro gehört auch ein stimmungsvoller Grundstücksanteil von 279 m². Es befindet sich auf einem Eckgrundstück an einer Wohnstraße in zentraler Lage von Landwehrhagen. In kurzer Gehweite erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, aber auch die Natur am Ortsrand. Das im Jahr 1926 erbaute und zwischen 2013 und 2022 umfangreich modernisierte Zuhause vermittelt ein modernes und beschwingtes Wohngefühl.

Kurzüberblick:

- Rundum top modernisierte Doppelhaushälfte mit Geschichte, geschmackvoll neu gestaltet – Erdgeschoss: Massivbauweise, Obergeschoss: Holzständerbauweise
- Ideal für eine 3-köpfige Familie mit Wunsch nach einem geräumigen Büro
- Weitere Möglichkeit: ein zweites Kinderzimmer schaffen durch Schließen des offenen Office-Bereichs per Wand
- Oder Umwandlung der Eigentumswohnung in zwei 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Kurze Entfernung zu Kassel (10 km) und Hann. Münden (12 km) sowie Anschluss an die A 7!
- Modernisierungen: Versorgungsleitungen und Innenausbau überwiegend neu, Gäste-Duschbad neu, Fenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischem Rollladenantrieb neu etc.
- Der Doppelcarport wurde 2016 erbaut
- Schlafen und Arbeiten im Erdgeschoss – Kochen, Essen und Entspannen im Obergeschoss
- Wohn-Ess-Kochlandschaft inklusive weißer Einbauküche
- Halboffene Obergeschossdiele mit Zugang zur Dachterrasse
- Viele Zubehörräume: ein Archiv zum Büro, eine Ankleide zu jedem Schlafzimmer sowie Abstellräume!

Zuhause mit Atmosphäre – für Selbstverwirklichung und Genuss

Der Hauseingang ist an der Straßenseite angeordnet und der Doppelcarport mit der verlängerten Dachterrasse obenauf an der Hausseite.

Die Haustür öffnet sich in den Willkommensbereich Diele inklusive Garderobebereich. Rechts um die Ecke geht dieser fließend in das Großraumbüro mit mindestens zwei möglichen Arbeitsplätzen über. Links am Dielenbereich liegen sich das Aktenarchiv beziehungsweise der Vorratsraum und das Gäste-Duschbad mit barrierefreier Dusche gegenüber. An das Büro schließen außerdem das Schlafzimmer und das Kinderzimmer an – beide mit separater Ankleide. Zudem gibt es einen Abstellraum am Elternschlafzimmer und den Treppenabgang zum Keller.

Lassen Sie im Obergeschoss in der ausgedehnten L-Form-Wohnlandschaft oder auf der üppigen Dachterrasse den Tag ausklingen. Dabei verwöhnen Sie die Wohnlounge und die Terrasse mit Abendsonne. Beide sind über die halboffene Diele verbunden, an der außerdem das Bad mit Badewanne und bodenebener Dusche bereitsteht.

Ihr Interesse an der wundervollen Doppelhaushälfte ist geweckt? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Lagebeschreibung

Lage der Doppelhaushälfte

Sie wohnen in Ihrer Doppelhaushälfte in Staufenberg-Landwehrhagen direkt vor den Toren von Kassel (10 Kilometer / 14 Autominuten) sowie nahe Hann. Münden (12 Kilometer / 12 Autominuten). Doch auch aufgrund seiner wunderschönen Lage auf einer Hochfläche im Naturpark Münden sowie seiner guten Infrastruktur und exzellenten Verkehrsanbindung ist Landwehrhagen als Wohnort eine sehr gute Wahl: Landwehrhagen ist ein Ortsteil der in Südniedersachsen, im Landkreis Göttingen gelegenen Gemeinde Staufenberg sowie ihr Verwaltungssitz und Einkaufsort. Von Ihrem Haus auf einem Eckgrundstück an einer Anlieger- und Wohnstraße ist fast alles fußläufig in 10 Minuten oder weniger zu erreichen: Bushaltestellen, drei Restaurants, zwei Metzgereien, Bäckerei, Supermarkt, KiTa, Grundschule, Hausarztpraxis, Zahnarztpraxis, Apotheke und mehr. Mit dem Auto gelangen Sie unter anderem schnell auf die A 7.

Die Gemeinde Staufenberg mit Landwehrhagen als Hauptort

Herzlich willkommen in der südlichsten Gemeinde Niedersachsens: Von den insgesamt rund 8.200 Einwohnern der Gemeinde Staufenberg leben ungefähr 2.300 im Gemeindehauptort Landwehrhagen. Diese ist eine Wohngemeinde für alle Altersgruppen. Das wird deutlich in Landwehrhagen, wo dem Kindergarten ein Familienzentrum mit individuellen Angeboten für Kleinkinder bis hin zu Senioren angeschlossen ist.

In Landwehrhagen verteilen sich zudem Pensionen und Ferienwohnungen, denn auch Feriengäste schätzen die Schönheit der Landschaft vor Ort. Teile der Gemeinde reichen ins Fuldatal, das Niestetal und den Kaufunger Wald, die ebenfalls zu Ausflügen einladen.

Verkehrsanbindung in und um Staufenberg-Landwehrhagen:

- Anschlussstelle Hann. Münden an die A 7 (längste Bundesautobahn Deutschlands und

zweitlängste durchgehende nationale Autobahn Europas): 19 km

- Landesstraße 563 (Hannoversche Straße): 100 m
- Landesstraße 533 (Obere Dorfstraße): 250 m
- Kreisstraße 214 (Kragenhofer Straße): 520 m
- Buslinien in Landwehrhagen: Linie 30 von Hann. Münden nach Kassel Hauptbahnhof (im Stundentakt) sowie Linien 33, 33.1 und 33.2
- Bahnhof im Ortsteil Speele: Bahnlinien RB 2, RB 83 und RE 9

Freizeitmöglichkeiten in Staufenberg-Landwehrhagen und Umgebung:

- Einkehrmöglichkeiten: Restaurant Zum König von Hannover, Ristorante Pizzeria Rialto, Hakans Döner-Haus
- Kassel mit UNESCO-Weltkulturerbe Bergpark Wilhelmshöhe
- Fachwerk-Altstadt von Hann. Münden und Mittelalterliches Dorf Steinrode
- Aussichtsturm Tillyschanze hoch über den Dächern von Hann. Münden
- Burgruine in Sichelstein
- Mehr Ausflugsziele: Heimatmuseum Gollong-Haus, Barfußpfad Nienhagen, Kaufmannsche Mühle
- Wanderwege, Radwanderwege und Naturlehrpfade im Naturpark Münden: Werra-Burgen-Steig, Frau-Holle-Pfad, Bohlenweg durchs Hühnerfeld
- Weitere Wanderwege: Staufenberger Panorama-Gebirgskammpfad, Dalheimer 700-Jahre-Panoramaweg, Ingelheimrunde, Ultra-Fitnesslaufpfad
- Vom Kulturring organisierte Ausstellungen, Theaterfahrten und Kabarets
- Vorträge und Ausflüge der Landfrauen
- Bibel- oder Männerfrühstück sowie Suppentopf und Schnuddelnachmittag der evangelischen Kirchengemeinde Landwehrhagen
- Jährliche Veranstaltungen wie Maibaumaufstellen und Weihnachtsmarkt
- 15 Vereine in Landwehrhagen

Ausstattung

Modernisiert & bezugsbereit: Genießen Sie die Doppelhaushälfte ab Januar 2023!

- Modernisierte Doppelhaushälfte mit 163,5 m² Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer – Baujahr: 1926
- Eigentumswohnung / Haus / Doppelhaushälfte – gepflegt, saniert, modernisiert, umfanglich renoviert
- Wohnstatus: frei werdend – Übergabe im Januar 2023
- Doppelhaushälfte mit Dachterrasse, Doppelcarport, Keller und Spitzboden
- Grundstücksanteil: 278,53 m²
- Haus mit 2 Vollgeschossen
- Bauweise: Erdgeschoss: Massivbauweise, Obergeschoss: Holzständerbauweise
- Mit umfangreichen Modernisierungen aus den Jahren 2013 bis 2022
- Haus mit Büro-Möglichkeit und 2 Schlafzimmern
- Ideal zum Beispiel für Selbständige mit einem Kind
- Auch Umwandlung des Büros in ein zweites Kinderzimmer durch Abteilung per Wand von der Diele möglich
- Ebenso Umgestaltung der Eigentumswohnung in zwei separate 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen möglich
- Offene Küche inklusive weißer Einbauküche (U-Form)
- Bäder: 2 x Bad mit Fenster:
- Im Erdgeschoss 1 x Gäste-Bad mit barrierefreier Dusche
- Im Obergeschoss 1 x Bad mit Badewanne und barrierefreier Dusche
- Heizung: Öl-Zentralheizung von 1991, regelmäßig gewartet, in einwandfreiem Zustand
- Warmwasser: zentral mit Heizung
- Wärmeverteilung über Heizkörper, im Bad über Handtuchwärmerheizung
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden im ganzen Haus
- Fußböden: Laminat und Fliesen
- Große Dachterrasse in West-Ausrichtung: mit Abendsonne
- Beide Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Zahlreiche Zuhörräume: 1 x Aktenarchiv und 2 x Abstellraum
- Keller mit 3 Kellerräumen und Heizungsraum / Waschküche
- Nicht ausgebauter Spitzboden als Lagerfläche
- Stellplätze: 2 x Stellplatz unter dem Doppelcarport

Sanierungen / Modernisierungen:

03/2022:

– Erneuerung des Bodenbelags der Dachterrasse (Holz)

06/2021:

– Erneuerung des Geländers der Dachterrasse

01/2021:

Erneuerung der Elektrik im Kinderzimmer

– Umrüstung des Rollladens auf elektrischen Betrieb

– Installation von Netzwerkkabel und TV-Kabel

– Neue Stromkabel und Steckdosen

10/2020

– Neuanstrich der Fassade

08/2017:

Sanierung des Obergeschosses

– Erneuerung der Elektrik (Stromkabel / Unterverteilung / Netzwerkkabel / TV- Kabel)

– Erneuerung der Wasser- und Heizungsleitungen (Aluverbundrohre)

– Neue Heizkörper der Firma Buderus

– Neues Abflussrohr in der Küche

– Umrüstung der Rollläden auf elektrischen Betrieb

– Modernisierung des Innenausbau (beispielsweise Fußböden)

10/2016:

– Bau des begehbaren Doppelcarports

06/2016:

– Einbau von Fenstern mit 3-fach-Verglasung im kompletten Haus

06/2015:

Erneuerung der Elektrik im Schlafzimmer

– Umrüstung des Rollladens auf elektrischen Betrieb

– Installation von Netzwerkkabel und TV-Kabel

– Neue Stromkabel und Steckdosen

03/2013:

Modernisierung des Gäste-Duschbads

- Erneuerung der Elektrik
- Wasserleitungen neu
- Fliesen neu
- Ebenerdige Dusche neu