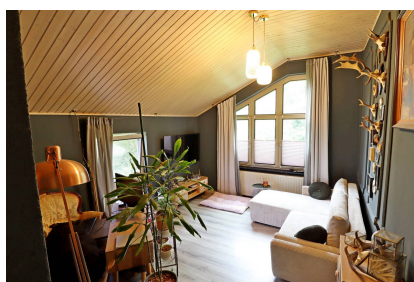




Objekt: 58_2 | Waldstraße 58 in 34212 Melsungen



Attraktive 2-ZKB Split-Level-Erdgeschosswohnung mit wunderschöner Süd-West-Terrasse in Melsungen

Kaufpreis: 124.900,00 €

zuzüglich Provision: 3 % inkl. Mehrwertsteuer von 19%.

Daten

ImmoNr	58_2	Endenergiebedarf	149,5 kWh/(m²a)
Objektart	Wohnung	Energieausweis	01.03.2028
Objekttyp	Erdgeschoss	gültig bis	
Nutzungsart	Wohnen	Baujahr lt.	1960
Vermarktungsart	Kauf	Energieausweis	
Wohnfläche	ca. 71 m²	wesentlicher	Öl
Nutzfläche	ca. 17 m²	Energieträger	
Anzahl Zimmer	2	Energieeffizienz-	E
Anzahl	1	klasse	
Schlafzimmer		Vermietet	Ja
Anzahl	1	Kaufpreis	124.900,00 €
Badezimmer		Außen-Provision	3 % inkl.
Anzahl sep. WC	1		Mehrwertsteuer von
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)		19%.
Terrasse	Ja	Hausgeld	250,00 €
Baujahr	1960	mtl.	400,00 €
Zustand	renovierungsbedürftig	Mieteinnahmen (Ist)	
Energieausweis	Bedarfsausweis		

Lage

Diese Split-Level-Erdgeschosswohnung mit eigener Süd-West-Terrasse befindet sich direkt am Wald in Melsungen.

Die Fachwerkstadt Melsungen hat mit ihren Stadtteilen ca. 15.000 Einwohner und liegt etwa 30 Km südlich von Kassel. Durch ihre gute Infrastruktur, vielen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Ärzten, Kindergärten, Schulen, einem Freibad und weiteres, bietet Melsungen eine hohe Lebensqualität.

Die klimatisch gute Lage im Fuldataal begünstigt die Wohnsituation zusätzlich. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung zur Autobahn A7 (ca. 5 Km) und den beiden Bahnhalttestellen (Melsungen Hauptbahnhof und Melsungen Bartenwetterbrücke) lassen sich Kassel, Fulda, Eisenach, Frankfurt und Hannover ausgezeichnet mit verschiedenen Verkehrsmitteln erreichen. Die Straßenbahn RT5 fährt direkt bis nach Kassel- Wilhelmshöhe.

Zu den größten Arbeitsgebern in Melsungen zählen unter anderem: B. Braun Melsungen AG, EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH, Solupharm GmbH, Faubel & Co Nachfolger GmbH, Dr. Karl Wetekamp & Co. KG und weitere...

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 2 ZKB Split-Level-Erdgeschosswohnung in naturnaher Waldrandlage. Die Wohnung verbindet eine besondere Raumaufteilung mit viel Privatsphäre, reizvollen Ausblicken ins Grüne und einem Fernblick über Melsungen.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine ca. 30 m² große, nach Süd-West ausgerichtete Terrasse, die durch ihre blickgeschützte Lage einen hohen Grad an Privatsphäre im Außenbereich schafft.

Auf ca. 71,2 m² Wohnfläche verteilen sich die Räumlichkeiten auf unterschiedlichen Ebenen. Über den Flur mit abgetrennter Garderobe gelangen Sie in die einzelnen Wohnbereiche.

Die Küche bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Auch das Schlafzimmer ist entsprechend ausgerichtet und vermittelt eine ruhige und angenehme Atmosphäre.

Das moderne Bad ist in WC und Dusche unterteilt. Die separate Anordnung ermöglicht es, dass zwei Personen die Bereiche bequem gleichzeitig nutzen können.

Über wenige Treppenstufen gelangen Sie in den tieferliegenden Wohnbereich – ein charakteristisches Merkmal der Split-Level-Bauweise. Das Wohnzimmer überzeugt durch seine offene Wirkung, den Blick ins Grüne sowie den darüber hinausreichenden Fernblick. Die versetzte

Anordnung der Ebenen verleiht dem Wohnbereich ein individuelles und großzügiges Raumgefühl.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Kellerraum mit ca. 17 m² Nutzfläche. Eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Fahrradkeller stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Ausstattung

- 2 ZKB
- ca. 71 m² Wohnfläche
- Split-Level-Bauweise
- ca. 30 m² Süd-West-Terrasse (blickdicht am Wald)
- modernes WC
- separate Dusche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- eigener Eingang
- Blick ins Grüne und in die Ferne
- ca. 17 m² Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Sonstige Angaben

Hinweis: Alle Objektdaten beruhen auf Angaben der Eigentümerseite und den vorliegenden Unterlagen. Trotz größter Sorgfalt sind Irrtümer vorbehalten. Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.

Gerne können Sie einen Besichtigungstermin mit unserem Büro vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 09.00 - 18.00 Uhr

Sa. 09.00 - 16.00 Uhr

Tel: +49 5661 - 910666

Mail: info@svs-immowert.com



Page: www.svs-immowert.com

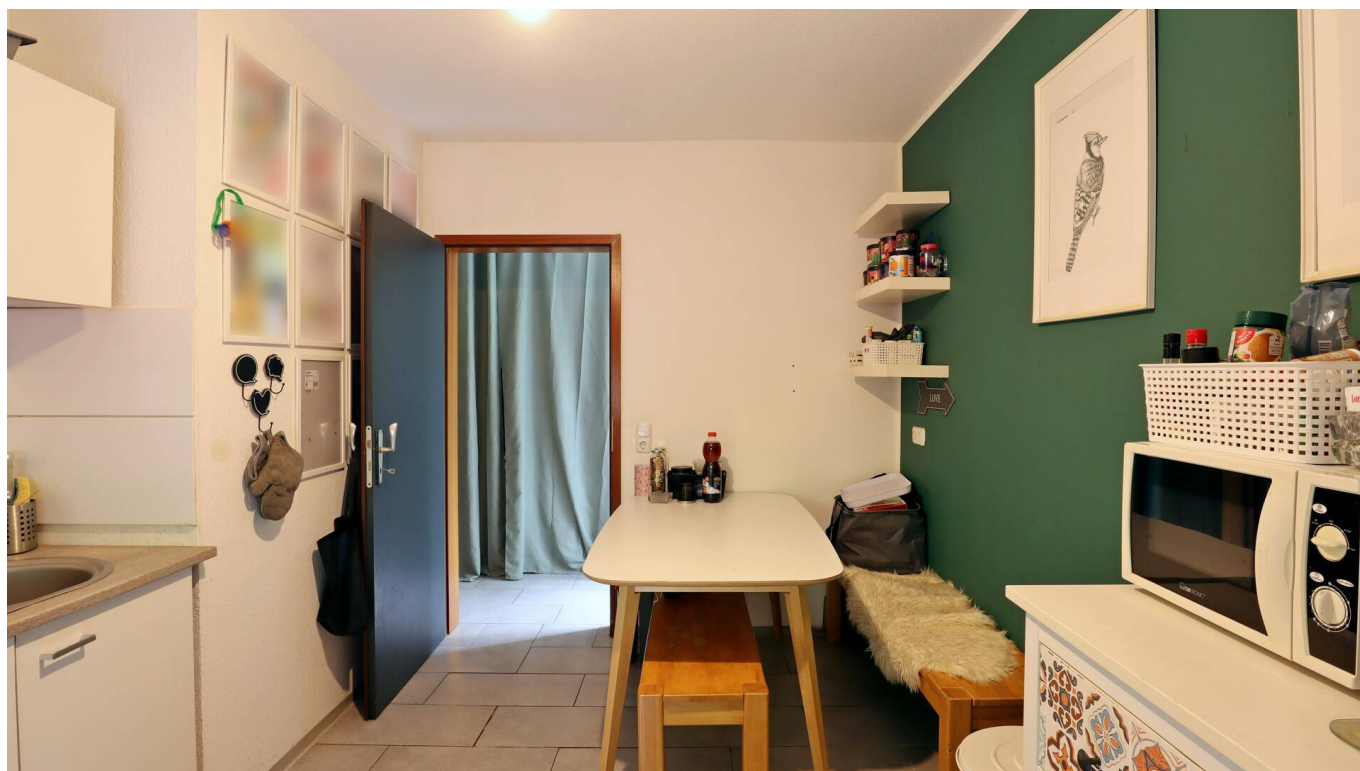
„Garantiert ein Mehrwert - Ihre SVS ImmoWert“



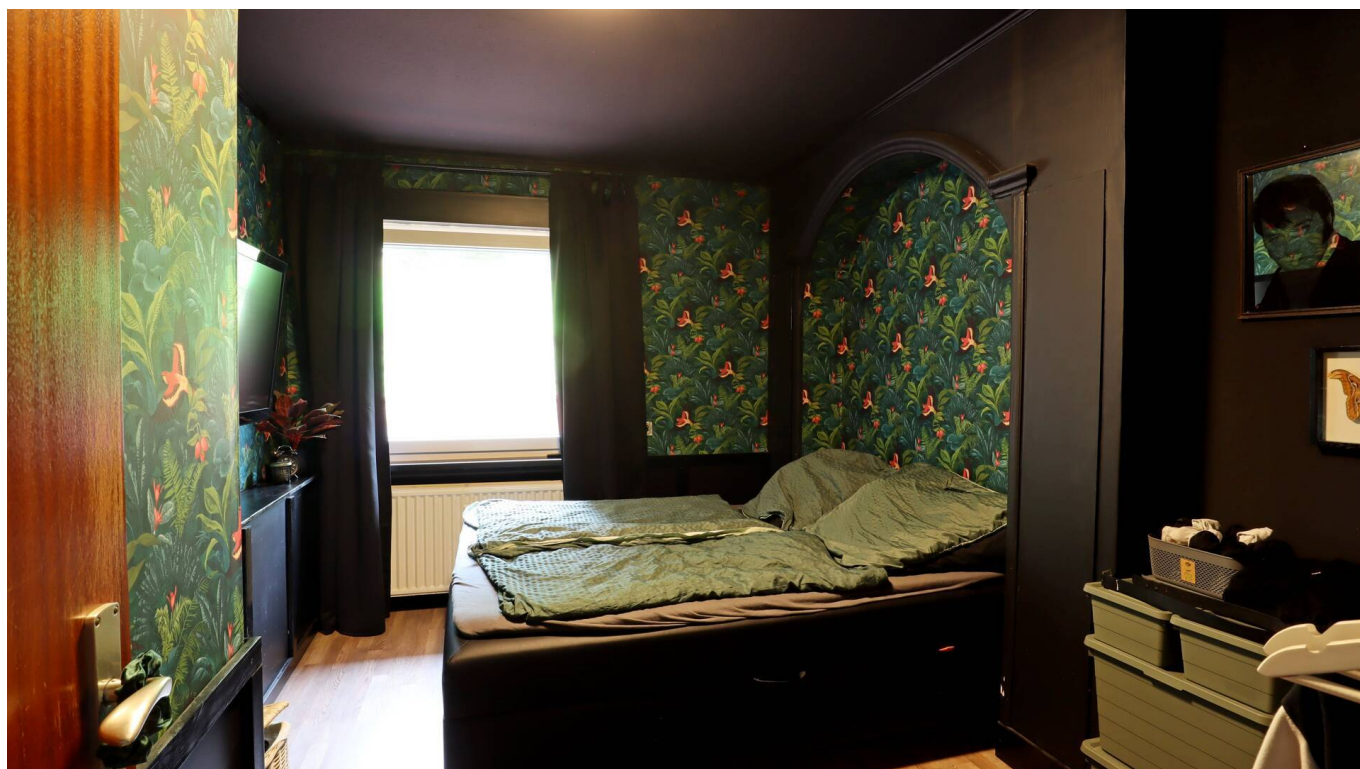
Küche



Küche



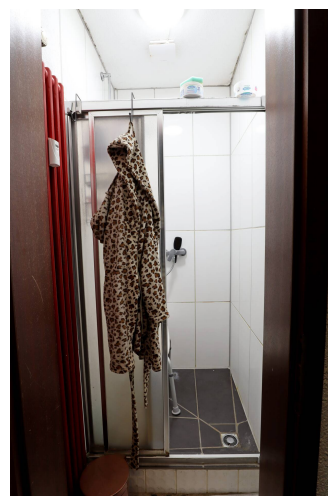
Küche



Schlafzimmer



WC



separate Dusche



Eingang/Flur



Ihr Ansprechpartner

Herr Savas Sahin

Am Forstgarten 3
34212 Melsungen

Telefon: +49 5661910666

E-Mail: info@svs-immowert.com

Rechtshinweis

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. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.