



## Luxuriöses 2 Familienhaus in ruhiger Lage

Willkommen in einem Zuhause, das Technik, Komfort und Nachhaltigkeit und Luxus vereint. Dieses hochwertig ausgestattete KfW-70-Zweifamilienhaus in Melsungen-Schwarzenberg bietet 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine moderne PV-Anlage mit Speicher, Wärmepumpe und Smart-Home-System. Genießen Sie die ruhige Lage, großzügige Terrassen und ein Wohnkonzept mit Weitblick.





## Beschreibung

Das 2 Familienhaus befindet sich in einer sehr ruhigen Straße in Melsungen OT Schwarzenberg. Der Blick von der ca. 31m<sup>2</sup> großen teilüberdachten Terrasse im Obergeschoss bis nach Melsungen (ca. 2km), lädt zu einem gemütlichen Feierabendvergnügen im Freien ein.

Ein Spielplatz liegt nur 50 Meter entfernt, gegenüber dem Haus und bietet perfekte Spielmöglichkeiten für Kleinkinder.

In wenigen Gehminuten (ca. 300m) gelangen Sie an die Regio-Tram-Haltestelle. Diese Station verbindet den Stadtteil Schwarzenberg mit Kassel und der Kernstadt Melsungen im 30-Minuten-Takt (Fahrzeit nach Melsungen ca. 2 Min.). Die BBRAUN Werke sind sehr schnell zu erreichen (WERK C Schwarzenberger Weg ca. 2km (5 Min.), Werk A Hauptwerk ca. 1.8km (5 Min.), Werk P und Werk W PfiEFFewiesen/Buschberg ca. 6km (11 Min)).

Der Stadtkern Melsungen mit dem wunderschönen Marktplatz, seinen Geschäften, Einkaufsmärkten, Restaurants und Cafés, lädt zu den verschiedensten Erlebnissen ein. Ebenso schnell sind der Stadtwald, mehrere Gym's, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, die Fulda und die historische Bartenwetterbrücke erreichbar. Hier können Sie in Ruhe einkaufen und diversen Freizeitaktivitäten nachgehen. Zudem ist die Innenstadt von Melsungen Schauplatz des Michaelismarktes, der mit einem Feierabend-Markt verbunden ist. Auch der traditionelle Bartenwetter Weihnachtsmarkt ist ein Highlight.

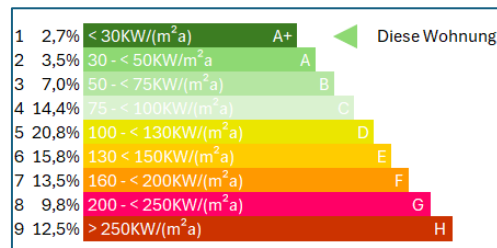
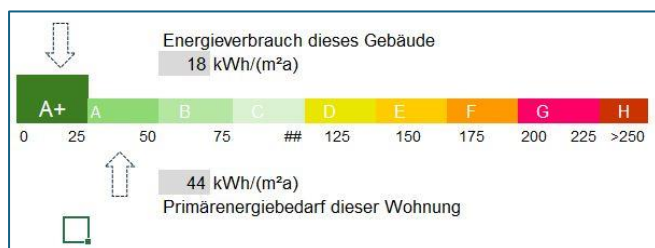
## Lage



Standort: 34212 Melsungen Schwarzenb.  
 Objekttyp: 2 Familienhaus  
 Nutzungsart: Wohnen  
 Vermarktungsart: Kauf  
 Wohnfläche: ca. 292m<sup>2</sup>  
 Zus. Nutzfläche: ca. 156m<sup>2</sup>  
 Anzahl Zimmer: 11  
 Anzahl Bäder: 4  
 Grundstücksgröße: 558m<sup>2</sup>  
 Befeuernng: Strom

Heizungsart: Luft Wasser Wärmepumpe  
 Garage: Doppelgarage und Carport  
 Etagezahl: 3  
 Stellplatz: 4  
 Baujahr: 2015  
 Zustand: Neuwertig  
 Energieausweis: KfW Effizienzhaus  
 Energiebedarf: <30kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Energieeffizienzklasse: A+  
 Verfügbar ab: Nach Absprache

## Energieverbrauch der Wohnung auf Basis der Ist-Verbräuche



## Ausstattung

- 4x Terrassen (teilüberdacht, teilverglast) mit weitem Blick nach Melsungen
- Vielfach bodentiefe 3fach verglaste Fenster in Küche, Wohn- und Schlafzimmer
- Alle Etagen mit Fußbodenheizung steuerbar über App
- Duschen ebenerdig, Bäder mit großen Fenstern und eingebauten Waschtischkombinationen
- Zentrale Lüftungsanlage
- Elektrische Beschattungssystem im EG, im OG Jalousien
- 4 verfügbarer Sat Anlagen Anschlüsse
- 40cm dicke Wände mit hervorragenden Dämmeigenschaften
- Einliegerwohnung (33m<sup>2</sup>, zzgl. 20m<sup>2</sup> Terrasse) mit Fußbodenheizung und Klimaanlage
- PV Anlage 19,2KW, 10 kW Speicher, Wallbox, Notstromfunktion
- 3 Zimmer mit Klimaanlage (steuerbar über App), die zur gesamten Wohnungskühlung verwendet werden können
- Preis für Möblierung (siehe Bilder), nach Vereinbarung
- Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss
- Raumhöhen OG = bis 3,30m, EG = 2,75m, UG = 2,50m
- Regio-Tram-Haltestelle in 300m Entfernung
- Gartenhaus mit Zusatzabstellfläche
- Untergeschoss und Erdgeschoss sind barrierefrei
- 

Gewerbliche Nutzung möglich – z.B. für Praxis, Büro oder Homeoffice, dadurch steuerliche Vorteile für Selbstständige (flexible Nutzung für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach)

## Energieeffizienz macht sich bezahlt



Durch die installierte, große PV-Anlage und der damit verbundenen Einspeisevergütung entstehen effektiv, je nach Verbrauch für Strom und Heizung sehr niedrige Kosten für das KFW-Effizienzhaus. Die akt. Kosten für Abwasser und Frischwasser bewegen sich im regionalen Vergleich auch auf einem niedrigen Niveau.

„Dank innovativer Heiz- und Lüftungstechnik sowie der leistungsstarken PV-Anlage profitieren Sie zukünftig von minimalen, planbaren Nebenkosten – und sichern sich zusätzliche Vorteile durch die Einspeisevergütung.“

## Besonderheit



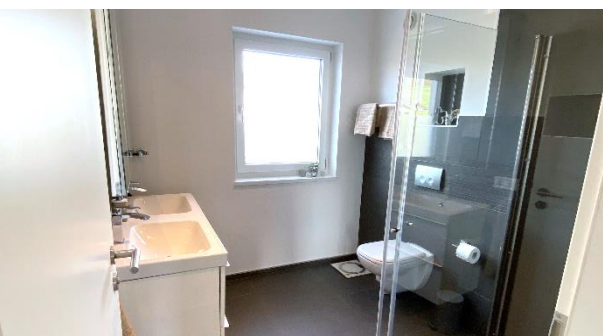
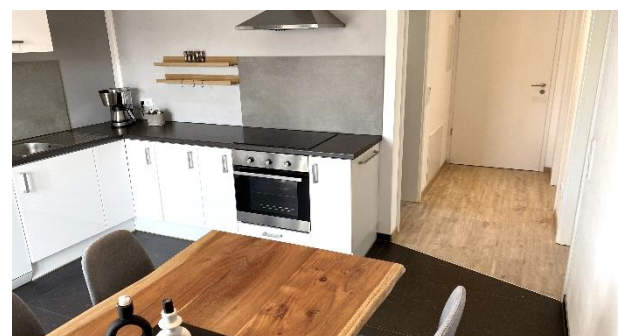
Das Haus ist so konzipiert, dass es sich in 4 Wohnungen aufteilen lässt. 4 Bäder, 4 Küchen, 4 Fernsehanschlüssen, 4x getrenntes Abrechnen von Strom möglich, 4x weitestgehend getrennte Wasserkreisläufe. So besteht die Möglichkeit, Teile des Hauses, über die Einliegerwohnung hinweg, zu vermieten. Das hilft beim monatlichen Abtrag und die Geldbeschaffungskosten (Zinsen) lassen sich anteilig gegen die Mieteinnahmen rechnen.

## Sonstige Angaben:



Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Es wird keine Haftung für Irrtümer oder Schreibfehler übernommen. Diese Unterlagen dienen als Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

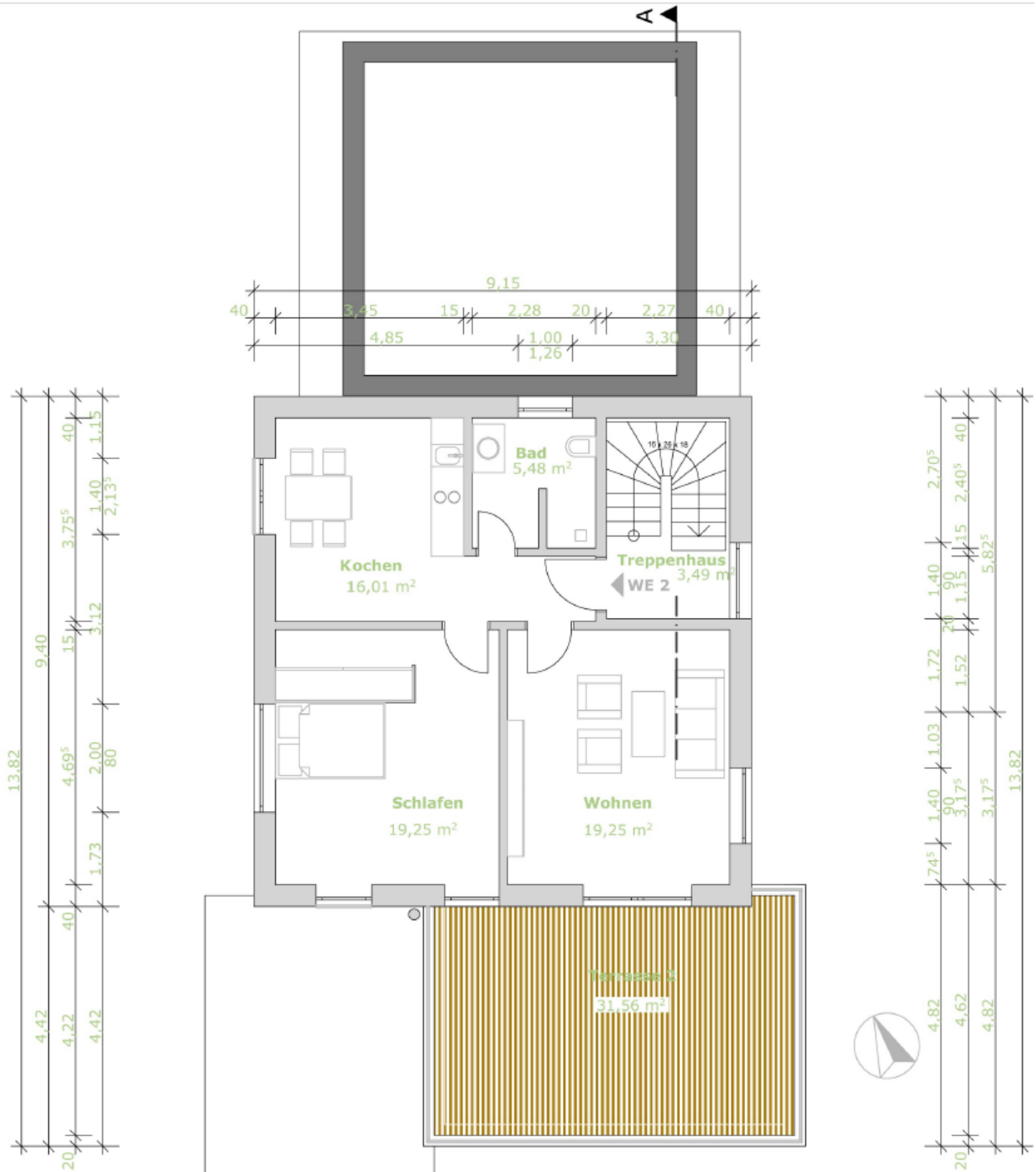
## Obergeschoss



## Terrasse Obergeschoss



## Grundriss Obergeschoss (Raumhöhen bis 3,30m)



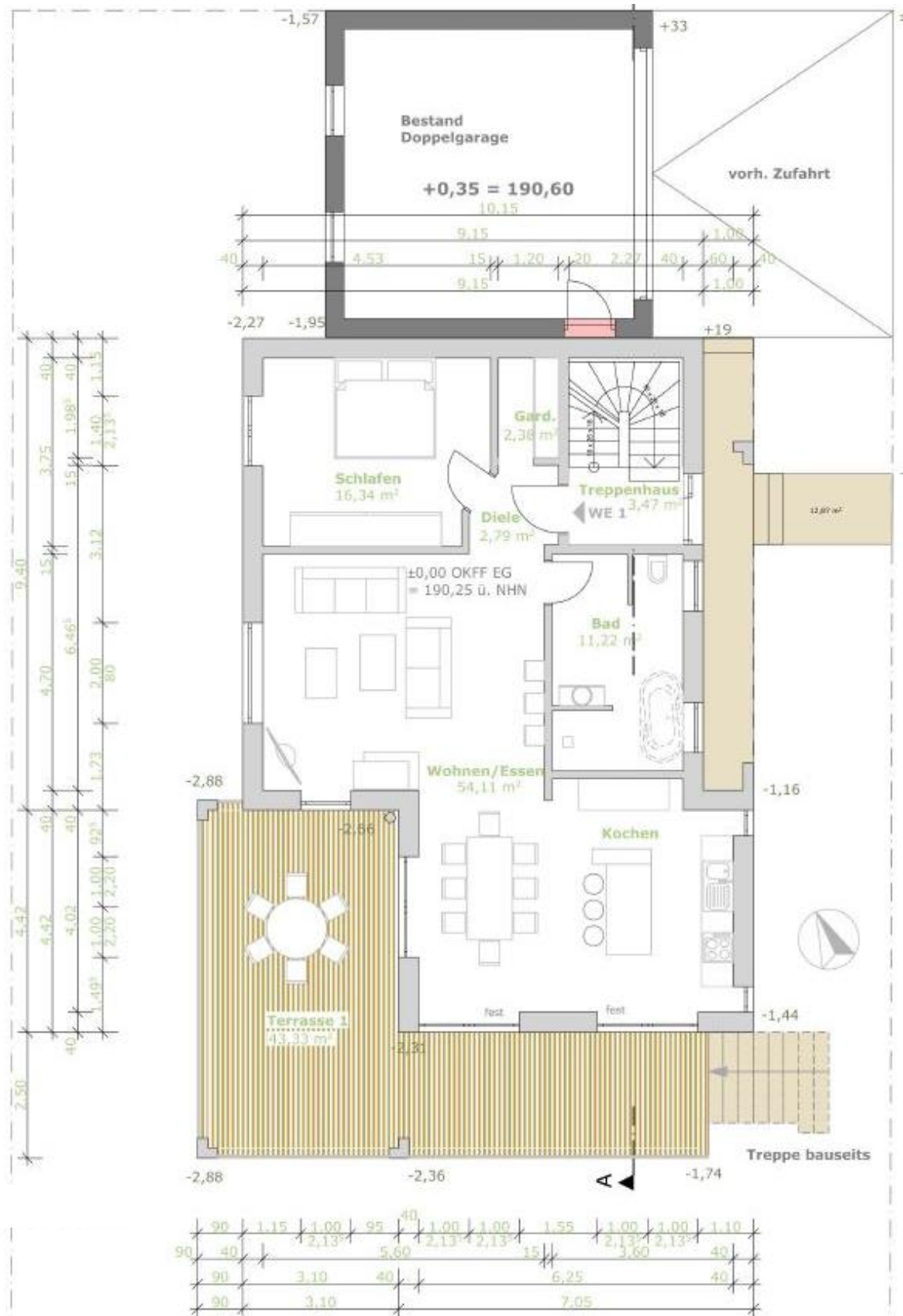
## Erdgeschoss



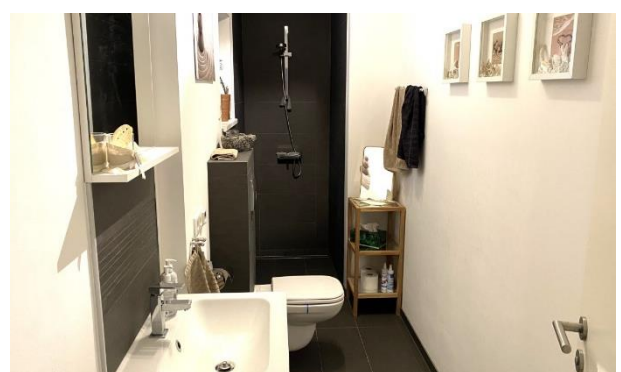
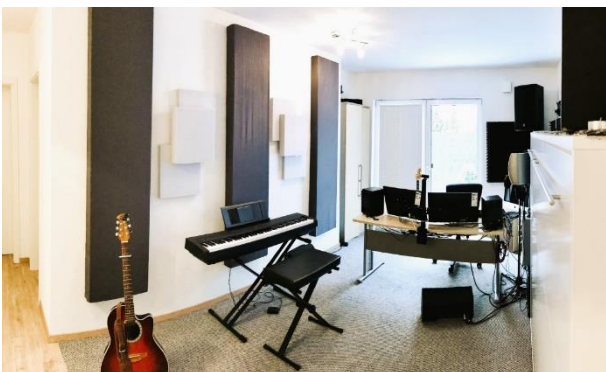
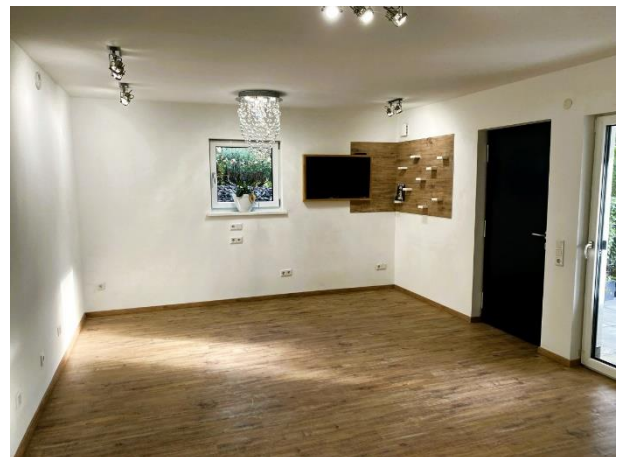
## Terrasse Erdgeschoss



# Grundriss Erdgeschoss



## Untergeschoss





## Einliegerwohnung



## Freiflächenplan



Die Planung weicht leicht von der Umsetzung ab. Gibt aber einen guten Eindruck des Grundstücks.



## Schnitt: Ansicht Nord-West, Süd-West



**Ansicht Nord-West**



**Ansicht Süd-Ost**



**NACHHALTIGES,  
LUXURIÖSES WOHNEN  
IN STADTNÄHE**

## Ansprechpartner

Monika und Michael Beyer

Steinbinge 8

34212 Melsungen

Tel. +49 176 6789 1386

E-Mail: [info@urlaubsband.de](mailto:info@urlaubsband.de)