

Kassel / Niederzwehren

# Niederzwehren: Erstbezug mit besonderem Flair - Moderne 3-4 Zimmer Maisonette ETW mit Balkon

Objektnummer: 24099016A



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Auf einen Blick

Objektnummer	24099016A	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	4	Provision	Käufer- und Verkäuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1898	Modernisierung / Sanierung	2024
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Die Immobilie





Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Ein erster Eindruck

Großzügig und mit überzeugendem Charme präsentiert sich diese besondere 3-4 Zimmer ETW im ersten Obergeschoss eines grundlegend modernisierten Hauses mit nur zwei Wohneinheiten. Die denkmalgeschützte Immobilie wurde ca. 1898 errichtet und in den vergangenen Monaten mit viel Liebe zum Detail hergerichtet. Die Wohnung verfügt über insgesamt ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-/Essbereich mit angrenzender, separater Küche und sonnigem Balkon. Das Dachgeschoss bietet 3 schöne Zimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne. Freiliegende Balken, überdurchschnittliche Raumhöhen und die integrierte Beleuchtung sorgen für ein ganz besonderes Wohnerlebnis. Die moderne Ausstattung nebst individuellem Lichtkonzept harmoniert perfekt mit dem Charme der Immobilie und beinhaltet u. A. weiße Türen, Parkettböden, eine schöne Holzterasse sowie ansprechende Loftelemente. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine neu installierte Wärmepumpe als Hybridsystem mit neuer Gastherme. Die Fenster sind zweifach verglast. Das Dach wurde bereits 2016 neu eingedeckt und im Zuge der jetzigen Sanierung mit einer Zwischensparrendämmung nebst Dampfsperre versehen. Zu der Wohnung gehören zwei Kellerräume. Der gemeinschaftliche Waschkeller sowie ein Fahrradraum stehen zur Mitbenutzung zur Verfügung. Hier präsentiert sich eine wahre Rarität mitten in der Stadt. Dies ist die perfekte Wohnung, für all jene, die das Besondere suchen und Wert auf eine geschmackvolle Ausstattung legen sowie ohne großen Aufwand direkt einziehen möchten.

Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Ausstattung und Details

Bei dem Inventar handelt es sich um ein Homestaging. Die Wohnung wird frei, unmöbliert und ohne Einbauküche verkauft.

- Erstbezug nach umfangreicher Teilsanierung
- moderne Parkettböden
- Charme eines Altbaus perfekt kombiniert mit einer modernen Ausstattung
- Tageslichtbad mit Badewanne
- neue Heizkörper
- großer, sonniger Balkon
- besonderes Raumgefühl
- beeindruckende Raumgestaltung mit Beleuchtungskonzept im Dachgeschoss
- individuelles Wohnkonzept
- kleine Einheit mit nur zwei Wohneinheiten
- einzigartiges Entrée mit wunderschöner Holzterasse und besonderem Farbkonzept

Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage von Kassel im Stadtteil Niederzwehren. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, das Einkaufszentrum DEZ, Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie kulturelle und sportliche Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und schnell und bequem zu erreichen. Eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV und die Autobahn ist gegeben.

Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24099016A - 34134 Kassel / Niederzwehren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Agathe Brzek

---

Wilhelmshöher Allee 322 Kassel

E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)