

Kassel

## Niederzwehren/Nähe DEZ: Erstbezug mit besonderem Flair - Moderne 3-4 Zimmer Maisonette mit Balkon

???????? ??: 24099016



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

???? ??: 375.000 EUR • ??: ca. 105 m<sup>2</sup> • ??: 4

???????? ??????????: 24099016 - 34134 Kassel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24099016 - 34134 Kassel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24099016	????? ???????	375.000 EUR
????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
?????????	4	????????????	Käufer- und Verkäuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	1		
????? ?????????????	1898	????? ?????????????	2024
		???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		????????	?????????

???????? ??????????: 24099016 - 34134 Kassel

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????? ??????????

?????????????????  
???????????

KEIN

????? ????????????

??????

???????? ????????: 24099016 - 34134 Kassel

?? ????????



???????? ??????????: 24099016 - 34134 Kassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24099016 - 34134 Kassel

?? ?????????



???????? ?????: 24099016 - 34134 Kassel

?? ????????





???????? ??????????: 24099016 - 34134 Kassel

?? ?????????



??????? ???????: 24099016 - 34134 Kassel

??? ?????? ???????????

Großzügig und mit überzeugendem Charme präsentiert sich diese besondere 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 Farbkonzept 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.

???????? ????????: 24099016 - 34134 Kassel

???????????????? ???? ??????????

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

???????? ??: 24099016 - 34134 Kassel

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24099016 - 34134 Kassel

????? ????????????????

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.

????????? ??????????: 24099016 - 34134 Kassel

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Agathe Brzek

---

Wilhelmshöher Allee 322 ??????

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)