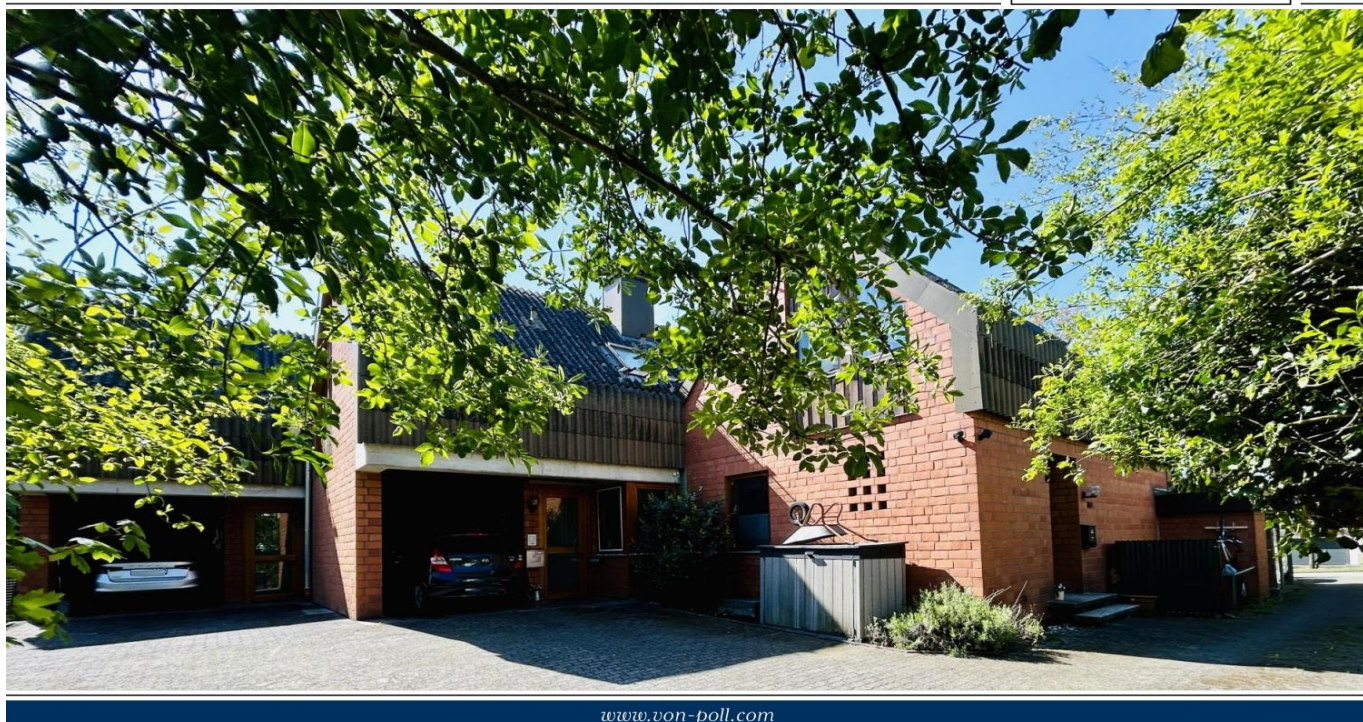


Kassel

# Niederzwehren: Attraktive Kapitalanlage - Gebäudekomplex aus 3 Reihenhäusern mit Carportstellplatz

VP azonosító: 24099006



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

VÉTELÁR: 590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 882 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24099006 - 34134 Kassel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24099006 - 34134 Kassel

## Áttekintés

VP azonosító	24099006	Vételár	590.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 300 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	11		
FÜRDŐSZOBÁK	6		
ÉPÍTÉS ÉVE	1980		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	3 x Beálló	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 160 m <sup>2</sup>
		Bérelhet? terület	ca. 460 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 24099006 - 34134 Kassel

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.05.2034	Végs? energiafogyasztás	219.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

**VP azonosító: 24099006 - 34134 Kassel**

## Az els? benyomás

Bei dieser Immobilie handelt es sich um einen seltenen Gebäudekomplex aus drei Reihenhäusern mit insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. z.Teil wohnmäßig nutzbarer Fläche im Untergeschoss. Durch die versetzte Bauweise bietet es viel Privatsphäre und eine optisch ansprechende Architektur. Die attraktive Kapitalanlage bietet viel Potenzial und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Reihenhäuser verfügen über drei bzw. 4 Zimmer, 2 Bäder, 1 Balkon sowie eine Terrasse mit eigenem Garten. Die Häuser sind voll unterkellert und bieten neben einem Hobbyraum, eine Waschküche und insgesamt viel Stauraum. Ein Carportstellplatz rundet die Besonderheiten dieser Immobilie ab. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem guten und gepflegtem Zustand, ist jedoch größtenteils dem Baujahr entsprechend und weist insbesondere energetisch einen Nachhol- und Investitionsbedarf auf. Die Ausstattung ist schlicht und größtenteils dem Baujahr entsprechend. Jedes Haus verfügt über eine eigene Heizung (Einbaujahr 1981, 1996 und 2005). Die Häuser sind derzeit vermietet. Die Mieteinnahmen betragen 29.460 € pro Jahr. Die Nebenkosten werden größtenteils von den Mietern getragen und direkt mit den Versorgern abgerechnet. Die Immobilie überzeugt durch die zentrale Lage, die ansprechende Architektur mit modernen und großzügigen Grundrissen, helle Räume sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

VP azonosító: 24099006 - 34134 Kassel

## Részletes felszereltség

Aus Diskretionsgründen sind keine Innenaufnahmen vorhanden.

**VP azonosító: 24099006 - 34134 Kassel**

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Kassel- Niederzwehren. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen, Grünflächen sowie kulturelle und sportliche Einrichtungen sind im näheren Umkreis vorhanden. Eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Die nächste Autobahnauffahrt sowie der ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe sind in nur wenigen Minuten mit dem PKW zu erreichen.

VP azonosító: 24099006 - 34134 Kassel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 219.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.



VP azonosító: 24099006 - 34134 Kassel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)