

Kassel

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

CODICE OGGETTO: 24099006



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

PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 882 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24099006 - 34134 Kassel**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24099006 - 34134 Kassel**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24099006	Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Superficie netta	ca. 300 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Vani	11	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	6	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1980	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	3 x Carport	Superficie lorda	ca. 160 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 460 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 24099006 - 34134 Kassel

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.05.2034	Consumo finale di energia	219.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	G

**CODICE OGGETTO: 24099006 - 34134 Kassel**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24099006 - 34134 Kassel**

## Dettagli dei servizi

Aus Diskretionsgründen sind keine Innenaufnahmen vorhanden.

**CODICE OGGETTO: 24099006 - 34134 Kassel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24099006 - 34134 Kassel**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24099006 - 34134 Kassel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)