

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Niestetal

**Sofort Verfügbar- 4- Zimmer Wohnung in ruhiger Lage  
von Niestetal**



Objekt-Nr. OM-411167

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:  
Karolina Musial

Friedhofsweg 19B  
34266 Niestetal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1995
Etagen	3
Zimmer	4,00
Wohnfläche	66,90 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	110 €
Heizkosten	190 €
Summe Nebenkosten	300 €
Miete Garage/Stellpl.	60 €

Mietsicherheit	2.385 €
Übernahme	sofort
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nur noch 2 Wohnungen verfügbar- Vereinbaren Sie heute noch einen Termin!

Lichtdurchflutet & charmant -2 letzten 4-Zimmer-Wohnungen in beliebter Lage von Niestetal

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese 2 wunderschöne 4-Zimmer-Wohnungen überzeugen mit ihrem durchdachten Grundriss, einer wohnlichen Atmosphäre und einer Umgebung, die Ruhe und Nähe zur Stadt perfekt vereint. Auf ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Durchatmen. Die Wohnungen befinden sich jeweils einmal im Erdgeschoss und im ersten 1.OG.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen, grünen Straße von Niestetal – ideal für alle, die Entspannung suchen, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten zu wollen. Die geplante Terrasse (Fertigstellung im März) wird das Herzstück dieser Wohnung und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – perfekt für gemütliche Stunden im Freien.

Ein freundlicher Hausmeister sorgt zuverlässig für Ordnung und Sauberkeit rund ums Haus.

Zusätzlichen Komfort bieten ein praktischer Abstellraum, sowie zwei eigene Stellplätze (zzgl. 30 €/pro Stellplatz monatlich).

Der helle Wohnbereich lädt zum Verweilen ein, während die separate Küche für Struktur und Gemütlichkeit sorgt – ein Ort, an dem Kochen und Genießen Hand in Hand gehen. Drei gut geschnittene Schlafzimmer lassen sich flexibel gestalten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Diese Wohnung ist perfekt für Paare, Familien oder Berufstätige, die ein Zuhause mit Herz und Funktionalität suchen – in einer Lage, die Lebensqualität großschreibt.

## Ausstattung

Ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 helle Zimmer, 2 Stellplätze und ein praktischer Abstellraum.

Ruhige Lage mit top Anbindung nach Kassel & Baunatal – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Perfekt für Familien oder Paare, die Komfort, Licht und Lebensqualität schätzen!

Sie haben Interesse? Zögern Sie nicht lange, eine Besichtigung ist innerhalb 48 Stunden möglich!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## Sonstiges

Achtung! Anfragen ohne ein vollständiges Anschreiben und Telefonnummer werden nicht berücksichtigt!

## Lage

Niestetal ist eine charmante, ruhige Gemeinde im südlichen Teil von Hessen, die sich besonders durch ihre gute Anbindung an die Städte Kassel und Baunatal auszeichnet. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und städtischen Annehmlichkeiten, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Berufspendler macht.

Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grünflächen und idyllischen Wanderwegen, die zum Erholen und Aktivsein einladen. Zudem finden sich in Niestetal zahlreiche Kindergärten, die eine ideale Betreuung für die Kleinsten garantieren. Familien profitieren von einem breiten

Bildungsangebot, da die Gemeinde sowohl Grundschulen als auch weiterführende Schulen in der Nähe bietet.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. In der Umgebung gibt es zudem Ärzte und Apotheken, sodass eine gute medizinische Versorgung gewährleistet ist.

Dank der ruhigen und grünen Lage, aber gleichzeitig sehr guten Erreichbarkeit von Kassel, eignet sich Niestetal sowohl für diejenigen, die die Natur genießen möchten, als auch für Berufspendler, die die Nähe zur Stadt schätzen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	77,31 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Geräumige Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Großzügiges Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Lichtdurchfluteter Flur

# Exposé - Grundrisse

