

# Exposé

## Wohnung in Kassel

**Zentral und doch im Grünen - familienfr. 4 ZKB, frei,  
gehoben u. renov., prov.-frei**



Objekt-Nr. OM-418557

### Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

34128 Kassel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	13,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	565 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um eine sehr ansprechende, nahezu neuwertig ausgestattete und großzügig aufgeteilte Eigentumswohnung in einer ruhigen Seitenstraße, geschützt und aufgrund ihrer rückwärtigen Lage uneinsehbar im Grünen gelegen. Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG und die Wohnfläche teilt sich auf in Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer (ebenfalls Zugang zum Balkon), modernes Tageslichtbad (2011) mit Wanne, Dusche, WC, Bidet, modernes Gäste-WC (2011, innenliegend), Küche mit Einbauküche (2022) und Speisekammer, Flur.

## Ausstattung

Die Wohnung ist modern und größtenteils neuwertig ausgestattet. Wichtige Ausstattungsmerkmale und chronologische Investitionen in das Sondereigentum umfassen:

2011: komplette und hochwertige Sanierung Tageslichtbad und Gäste-WC inkl. Wand- und Bodenfliesen sowie elektr. Fußbodenheizung

2014: neue Wohnungseingangstür mit Aluminiumeinlage,

Profilzylinderschloss mit 3fach-Verriegelung, SchallexDichtungen

2020: Verlegung von Eichen-Echtholzparkett in der ganzen Wohnung (außer Küche und Bad), Verlegung von hochwertigem Vinyl in der Küche

2020: Neue weiße Zimmertüren und Lackierung der Türzargen und Heizkörper

2020: Elektroarbeiten -> Installation FI-Schalter und Ersatz/Erweiterung der Schalter und Steckdosen

2022: Neue moderne Einbauküche (Burger) mit umseitig lackierten Fronten inkl. aller Elektrogeräte (alle Siemens und Abzug von Berbel)

2025: Wohnung renoviert (alle Räume außer Vollbad neu tapeziert und gestrichen)

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wohnzimmer: 24,60 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 18,28 m<sup>2</sup>

Kinder/Arbeitszimmer: 16,76 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer: 15,14 m<sup>2</sup>

Küche mit Einbauküche: 9,63 m<sup>2</sup>

Speisekammer: 1,93 m<sup>2</sup>

Tageslichtbad/Fußbodenheizung: 6,67 m<sup>2</sup>

GästeWC: 2,62 m<sup>2</sup>

Flur/Gegensprechanlage: 11,49 m<sup>2</sup>

Garderobe: 2,23 m<sup>2</sup>

Loggia: 7,16 m<sup>2</sup>

## **Lage**

Bäcker (~50 Meter entfernt!), Apotheke, diverse Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Ebenso die Bushaltestelle Harleshausen Mitte. Eine Kita ist vor Ort, Grundschule "Am Krauthof" ist 450m entfernt. Vor dem Haus befinden sich einige (öffentliche) und kostenfrei nutzbare Parkplätze. Der Park "Am Kübergraben" mit dem Abenteuerspielplatz beginnt direkt hinter dem Haus.

Kassel-Harleshausen liegt im äußersten Nordwesten des Stadtgebiets und ist von Grün umgeben, von Feldern und Wiesen durchsetzt und gehört daher zu den beliebtesten und attraktivsten Stadtteilen Kassels mit einer sehr hohen Wohnqualität.

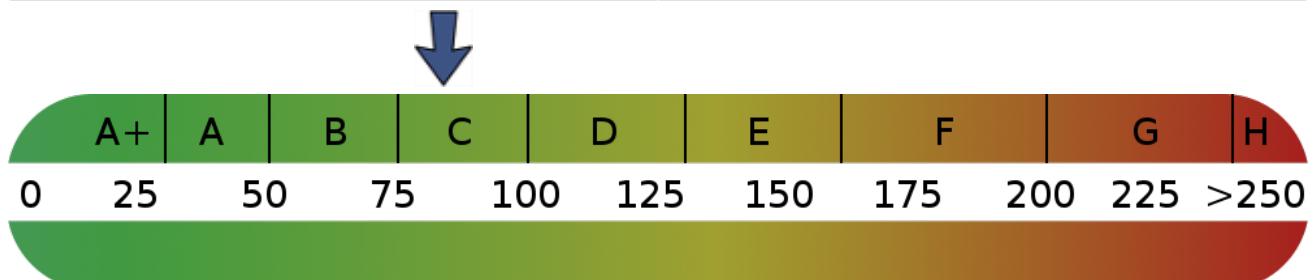
Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. Durch die gute Anbindung des ÖPNV oder mit dem Auto ist die Innenstadt gut erreichbar, ebenso die Autobahn A 44. Für sportliche oder naturbezogene Freizeitgestaltung sind vielfältige Möglichkeiten gegeben.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Bad (1)



Bad (2)

# Exposé - Galerie



Gäste-WC

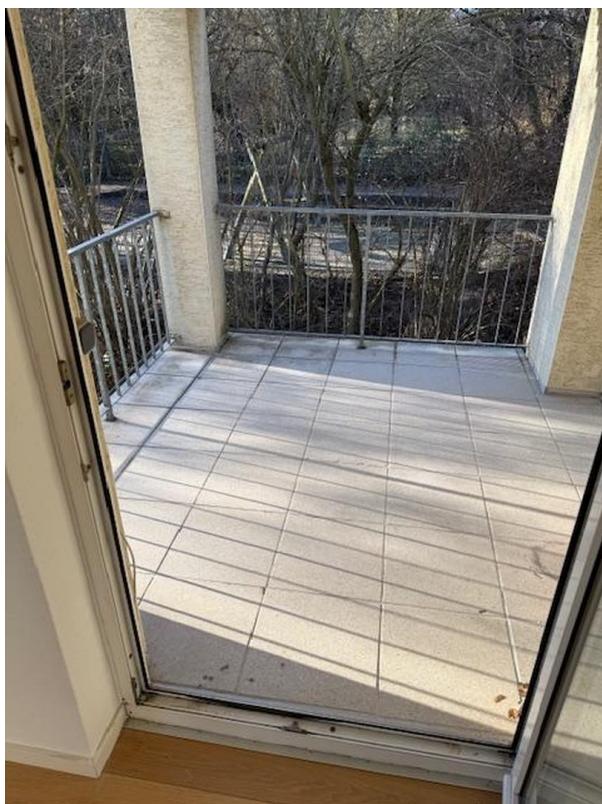


Wohnzimmer (1)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2)



Loggia



Küche

# Exposé - Galerie



Speisekammer



Eltern

# Exposé - Galerie



Eltern(2)



Kind1 (1)

# Exposé - Galerie



Kind1(2)



Kind2(1)

# Exposé - Galerie



Kind2(2)

# Exposé - Grundrisse

