

# Exposé

## Wohnung in Kassel

**\*\*\*Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung in Kassel-Harleshausen - mit großem Balkon & Garage\*\*\***



Objekt-Nr. OM-418774

### Wohnung

Verkauf: **359.990 €**

Ansprechpartner:  
Familie Bohn

34128 Kassel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1982	Hausgeld mtl.	180 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	114,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	9.990 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines äußerst gepflegten 3-Familienhauses aus dem Baujahr 1982. Mit rund 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes, helles Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist der große, überdachte Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit Parkettböden ausgestattet und vermitteln eine wohnliche, warme Atmosphäre. Der funktionale Grundriss eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien.

Das Tageslichtbad ist gepflegt und funktionstüchtig ausgestattet mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt. Die im Jahr 2023 erneuerte Gasetagenheizung sorgt für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung.

Neben einer Abstellkammer innerhalb der Wohnung gehört zu dieser Einheit ein weiterer, großzügiger Abstellraum mit ca. 14 m<sup>2</sup> Fläche, der sich direkt gegenüber der Wohnungseingangstür befindet – ideal als zusätzlicher Stauraum, Hobbyraum oder für selten genutzte Gegenstände.

Zur Wohnung gehören außerdem eine eigene Garage direkt am Haus, ein separater Kellerraum sowie weitere gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 180 €, zuzüglich Gasverbrauch und Strom.

Das Haus wird von nur drei Parteien bewohnt und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Dachgeschosswohnung ist seit vielen Jahren zuverlässig vermietet und kann optional als attraktive Kapitalanlage mit erworben werden – eine interessante Kombination für Eigennutzer mit Investmentgedanken oder Kapitalanleger.

Hinweis zu den Bildern:

Die im Exposé dargestellten Fotos zeigen die Wohnung im Erdgeschoss des Hauses. Die hier angebotene Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über einen nahezu identischen Grundriss und eine sehr ähnliche Ausstattung, ist jedoch aktuell leerstehend und nicht möbliert.

## Ausstattung

Großzügige Eigentumswohnung im 1.OG mit ca. 114 m<sup>2</sup>

Großer überdachter Balkon

Helle Wohnräume mit Parkettböden

Sehr guter Grundriss mit 4x Zimmern

Eigene Garage direkt vor der Tür

Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken

Zusätzliches Gäste-WC

Gasetagenheizung erneuert in 2023

Eigener Kellerraum + Gemeinschaftsräume

Vermietete DG-Wohnung auf Wunsch als Kapitalanlage miterwerbbar

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Bitte beachten Sie, dass die Möbel und Accessoires nicht im Angebot enthalten sind.

**Lage**

Kassel-Harleshausen gehört zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Kombination aus ruhigem, grünem Umfeld und einer sehr guten Infrastruktur macht den Stadtteil besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar. Der nahegelegene Habichtswald und der Bergpark Wilhelmshöhe laden zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnen



# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen



# Exposé - Galerie



Diele



Diele



# Exposé - Galerie



Diele



Diele



# Exposé - Galerie



Diele



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen



# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer 2



Arbeits-/Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Bad mit Tageslicht



Außenansicht



# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

