

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Kassel

**Frisch renovierte 6-Zimmer-Wohnung in Kassel**  
**Kirchditmold – ideal auch als WG-Gründung!**



Objekt-Nr. OM-442061

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
David Uhrhan

Bruchstraße 30  
34130 Kassel  
Hessen  
Deutschland

|                |           |              |               |
|----------------|-----------|--------------|---------------|
| Baujahr        | 1905      | Übernahme    | sofort        |
| Zimmer         | 6,00      | Zustand      | renoviert     |
| Wohnfläche     | 109,00 m² | Schlafzimmer | 5             |
| Energieträger  | Gas       | Badezimmer   | 2             |
| Nebenkosten    | 250 €     | Etage        | 3. OG         |
| Mietsicherheit | 4.100 €   | Heizung      | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung im beliebten Kasseler Stadtteil Kirchditmold! Diese frisch renovierte 6-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet auf rund 109 m<sup>2</sup> viel Platz zum Wohlfühlen – ob als großzügige Wohnung für Paare, kleine Familien oder als ideale Basis für eine WG-Gründung.

Die Raumaufteilung überzeugt mit einem hellen Wohnzimmer, fünf weiteren Zimmern, einer separaten Küche sowie zwei Bädern – eines mit Dusche und WC, das andere mit Badewanne und WC. Die verputzten Wände und schönen Holzdielen verleihen der Wohnung einen modernen Charme mit Altbau-Charakter. Moderne Kunststofffenster und in die Decken eingelassene Strahler runden das Bild ab.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: Neues Dach und neue Wärmedämmung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die Wohnung wird über eine eigene Gastherme beheizt, sodass die Heizkosten selbst in der Hand liegen. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum als zusätzlicher Stauraum. Hinter dem Haus lädt ein gemeinschaftlich nutzbares Gartengrundstück zum Entspannen ein.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Die Wohnung wurde frisch renoviert und hat sowohl ein neues Bad als auch eine neue Einbauküche.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Ideal für eine WG-Gründung: Mit sechs Zimmern, zwei Bädern und einer gemeinsamen Küche bietet die Wohnung die perfekte Aufteilung für eine Wohngemeinschaft. Die Kaltmiete je Zimmer ergibt sich anteilig nach Zimmergröße, die Nebenkosten (exkl. Heizkosten) werden zu gleichen Teilen (je 30 €) aufgeteilt:

Zimmer 1 (ca. 13 m<sup>2</sup>): 305 € KM + 30 € NK = 335 € warm

Zimmer 2 (ca. 12 m<sup>2</sup>): 270 € KM + 30 € NK = 300 € warm

Zimmer 3 (ca. 13 m<sup>2</sup>): 310 € KM + 30 € NK = 340 € warm

Zimmer 4 (ca. 16 m<sup>2</sup>): 370 € KM + 30 € NK = 400 € warm

Zimmer 5 (ca. 12 m<sup>2</sup>): 285 € KM + 30 € NK = 315 € warm

Zimmer 6 (ca. 11 m<sup>2</sup>): 260 € KM + 30 € NK = 290 € warm

Gemeinschaftlich genutzt werden Küche, zwei Bäder, Flure, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Kirchditmold, einem der beliebtesten Wohnviertel Kassels. Die Straßenbahnhaltestelle Kirchditmold ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung zur Universität Kassel (Holländischer Platz) sowie zur Innenstadt. Ob Campus, Stadtmitte oder Oberzwehren – mit der Tram ist man schnell und bequem verbunden. Auch Buslinien sind fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Lage verbindet urbanes Leben mit einer ruhigen Wohngegend – ideal für

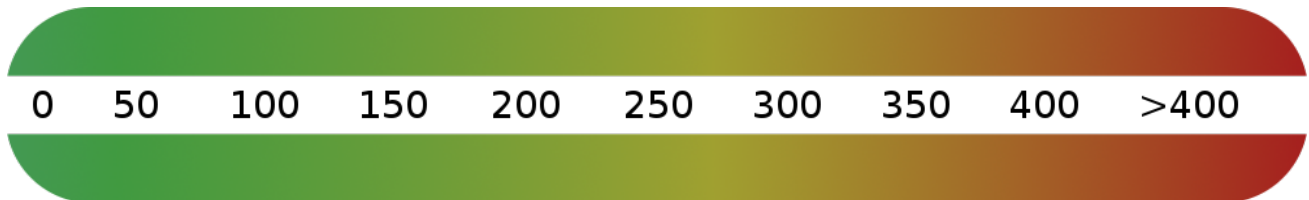
Studierende, junge Berufstätige und Familien. Wer in der Innenstadt arbeitet und kein Auto braucht, ist hier bestens aufgehoben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis     |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf  | 146,00 kWh/(m²a)   |



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 5

# Exposé - Galerie



Zimmer 6



Bad 2



# Exposé - Galerie



Haus-Wirtschaftsraum



Straßenansicht Vorderseite

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Straßenansicht

# Exposé - Grundrisse

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 129.83 m² • WOHNFLÄCHE: 122.53 m² • RÄUME: 17



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der On-Geo GmbH.

0 1 2 3m  
1:70  
Page 1/10