

Exposé

Wohnung in Kassel

**Bad Wilh. Eigennutzung oder Kapitalanlage, ab 1.5. frei,
top Zustand mit neuem Duschbad, EBK, TG**



Objekt-Nr. OM-445061

Wohnung

Verkauf: **212.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Heim

Druseltalstr. 139
34131 Kassel
Hessen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,30 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	367 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist seit 1988 im Familienbesitz und wurde 2021 vererbt. Nachdem ein langjähriger Mieter gekündigt hatte wurden ca. € 30.000 investiert, hauptsächlich in die Kernsarnierung des Bades, neue Küche, Bodenbeläge, Malerarbeiten und Elektrik.

Interessant als Kapitalanlage ODER zur Eigennutzung:

Seit 2022 wird die Wohnung für ca. € 1.300 - 1400 warm und möbliert vermietet inkl. allen Nebenkosten, kompletter hochwertiger Ausstattung, High Speed Internet, Smart TV, Waschmaschine, Spülmaschine. Direkter Einzug möglich, alles ist bis ins letzte Detail durchdacht und vorhanden - ein Rundum-Sorglos-Paket.

Zu Ende April zieht der Mieter aus und da ich in Hannover lebe möchte ich die Gelegenheit nutzen und die Wohnung zum Kauf anzubieten. Parallel wird sie auch zur Vermietung angeboten. Hier die Anzeige zur Info:

immobilienscout24.de/expose/141761237

Die gesamte Wohnanlage ist äusserst gepflegt und es wurde ständig investiert: komplette Fassadendämmung, Dachsanierung, Fahrstuhl - es gibt keinen Renovierungsstau. Viele Eigentümer wohnen hier selbst und die Nachbarn sind sehr angenehm, ruhig und hilfsbereit. Insgesamt ein wirklicher Top Zustand.

Sehr gute Verwaltung seit vielen Jahren von der Firma Heindrich und sehr vernünftige und kompetente Eigentümervertreter.

Sie erreichen die Wohnung über den Fahrstuhl barrierefrei, ebenso ist die Haustür ohne Stufen erreichbar. Die große neue Dusche mit Glastrennwand hat nur eine kleine Stufe von ca. 10 cm.

Miteigentumsanteil ist 11,7/1000

Laut Abrechnung 2024 (2025 liegt noch nicht vor):

Hausgeld mtl. ca. € 250 inkl. Warmwasser im Bad und Heizung (ca. € 105)

zzgl. ca. € 117 Erhaltungsrücklage (konstant laut aktuellem Wirtschaftsplan 2026)

Den Energieausweis habe ich vom Verwalter Heindrich übernommen, keine Gewähr, aber der tatsächliche Verbrauch in 2024 lag bei 147 kWh/qm inkl. Warmwasser im Bad.

Wohnen 26,71 qm

Küche 8,55 qm

Diele 6,15 qm

Schlafen 12,38 qm

Bad/WC 4,48 qm

Flur 3,64 qm

Abstellraum 1,23 qm

Balkon (50%) 6,15 qm

Ein kleiner Abstellraum im EG mit Tageslicht und ein Fahrradkeller runden das Angebot ab.

Ausstattung

Der Kaufpreis beinhaltet die komplette hochwertige Ausstattung (ohne Esszimmer / Antiquität):

Vorhänge, große Ledersitzecke, Sideboard, großer Sony Smart TV Zoll, alle Lampen, Einbauküche, separate Kühl/Gefrierkombi + Geschirrspüler (beides Siemens), Küchentisch und Stühle, Toplader Waschmaschine, Massivholz Kleiderschrank, Nachttische und Kommode, Boxspringbetten.

Gebrauchswert (50%)geschätzt ca. € 12.000

(alternativ: Wohnung geräumt, Küche bleibt, Abzug vom Kaufpreis € 3.000)

Das Bad wurde in 2021/2022 kernsaniert für € 17.000 mit grosszügiger Dusche und gefliest bis zur Decke.

Die Bodenbeläge in Flur, Diele und Küche sind neu. Elektrik überarbeitet, neue Schalter und Steckdosen, FI im Bad. Gardinenleisten und Vorhänge auf Maß mit Verdunklung im Schlafzimmer.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Makler- und gewerbliche Anfragen beantworte ich nicht.

Nutzen Sie die Gelegenheit für sich oder als Kapitalanlage mit vielen Vorteilen:

Schöne Lage, gepflegtes Umfeld, Rundum Sorglos Paket, Top "in Schuss" und modernisiert, sehr gute Nachbarschaft und KEINE MAKLERKOSTEN!

Lage

Sehr schönes Wohnumfeld mit toller Anbindung:

ICE Bahnhof 2,2 KM

Supermarkt, Bank 0,8 KM

Bushaltestelle 0,2 KM

Bergpark Wilhelmshöhe 1,4 KM

Naturschutzgebiet Dönche 0,4 KM

Autobahn 3,5 KM

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Blick Süd mit Windschutz

Exposé - Galerie



helles Wohn / Esszimmer



helles Wohn / Esszimmer

Exposé - Galerie



großer Smart TV / Sideboard



neue EBK und neuer Boden

Exposé - Galerie



Küche mit Blick ins Grüne



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Detail



große neue Regendusche

Exposé - Galerie



neues Bad



Flur/Diele

Exposé - Galerie



großer Einbauschränk



praktische Abstellkammer

Exposé - Galerie



Haus zur Ostseite

Exposé - Grundrisse

