

# Exposé

## Wohnung in Kassel

### 2-Zimmerwohnung mit Südostbalkon im Vorderen Westen Nähe Bebelplatz



Objekt-Nr. OM-469867

#### Wohnung

Verkauf: **137.000 €**

Ansprechpartner:  
Susanne Witz

34119 Kassel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	39,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	243 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schön geschnittene Wohnung, ideal sowohl für junge Leute wie auch - dank Aufzug - ältere Menschen, liegt traumhaft zentral und dennoch ruhig im Vorderen Westen in unmittelbarer Nähe zum Bebelplatz in einer Seitenstraße.

Sie betreten die Wohnung über einen kleinen Flur, von dem linkerhand das Wannenbad mit Fenster abgeht. Geradeaus kommen Sie in den Wohnbereich mit offener Küche. Diese ist geschickt über eine Theke vom restlichen Wohnbereich abgegrenzt und bietet erstaunlich viel Stauraum sowie ausreichend Stell- und Arbeitsfläche. Die Küche ist mit Backofen, Herd und Kühlschrank ausgestattet und verbleibt in der Wohnung. Vom Wohnbereich betreten Sie auch den geräumigen Balkon mit Blick auf die Friedenskirche im Osten. Abgegrenzt vom Wohnbereich ist ein Schlafzimmer.

Zur Wohnung gehört je ein eigenes Abteil im Dachboden sowie im Keller. Eine Waschmaschine steht im Keller in der Waschküche. Waschmaschine wie auch Möbel können in Teilen auf Wunsch in der Wohnung verbleiben, ohne zusätzliche Ablöse.

Die im Hinterhof befindlichen sieben Stellplätze können von jedem Bewohner des Hauses genutzt werden, es gibt keine feste Zuordnung. Die Rasenfläche im Garten steht allen Mitbewohnern zur Verfügung. Gerne kann man hier einen Liegestuhl aufstellen und etwas schmökern.

Die Fenster der Wohnung wurden im April erneuert (dreifachverglaste Kunststofffenster).

Die Wohnung wird aktuell von unserem Sohn genutzt, der in den letzten Zügen seiner Masterarbeit steht. Eine Übergabe ist nach Vereinbarung möglich.

## Ausstattung

Folgende Ausstattung finden Sie vor:

- Balkon und Gemeinschaftsgarten
- Einbauküche
- Möblierung auf Wunsch (in Teilen) zu übernehmen
- 3fach isolierverglaste Kunststofffenster, Einbau 04/2026
- Stellplätze im Hof zur freien Nutzung
- Tageslichtbad mit Wanne
- Waschmaschinenstellplatz in der Waschküche im KG (auf Wunsch kann Waschmaschine verbleiben)
- Stau- und Lagermöglichkeiten im eigenen Dachboden- und Kellerabteil

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Haben Sie Interesse? Gerne erwarte ich Ihre Anfrage.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Kasseler Stadtteil "Vorderer Westen", unweit des Bebelplatzes. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre lebendige Atmosphäre sowie eine hervorragende Infrastruktur aus. Der Bebelplatz gilt als das Herz des Viertels und bietet zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien, sowie individuelle Geschäfte

und Einkaufsmöglichkeiten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs - darunter Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Banken - sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Kasseler Innenstadt, zum ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch Erholung kommt nicht zu kurz: Die nahegelegene Goetheanlage sowie weitere Grünflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zum Verweilen im Freien ein. Durch die gelungene Kombination aus urbanem Leben, vielfältiger Gastronomie, kurzen Wegen und einer hohen Wohnqualität zählt der Vordere Westen zu den begehrtesten Wohnlagen Kassels.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick in den Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon in Wohnung



Offene Küche mit Thekenbereich

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Schlafzimmer



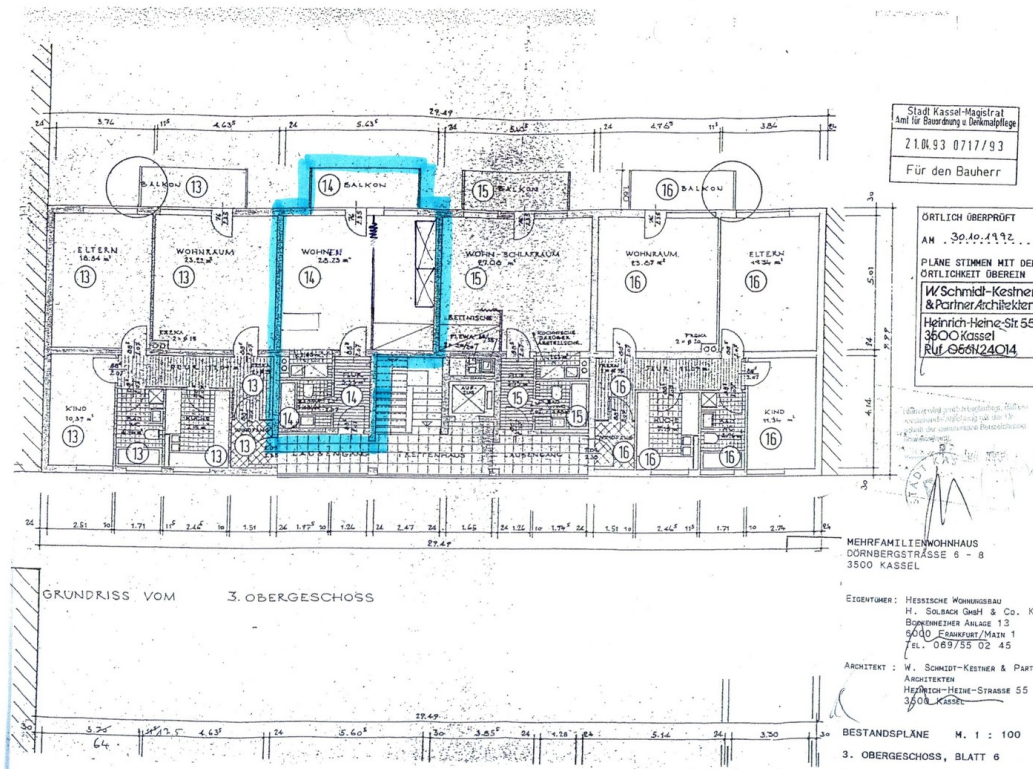
Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Blick in Hof und Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss W 14, 3. OG