



EXPOSÉ · VERKAUF PROVISIONSFREI VON PRIVAT

Zuhause am Weinberg

Helles 1-Zimmer-Apartment mit Balkon & Einbauküche · Philosophenweg 10, 34121 Kassel-Süd

43 M² · 3. OBERGESCHOSS

BEZUGSFREI AB 01.10.2026

BAUJAHR 1996

AUF EINEN BLICK

Zentral wohnen, im Grünen leben.

Zwischen Karlsaue und Weinbergpark, drei Tram-Minuten von der Innenstadt – und ab dem 1. Oktober 2026 frei für Ihre Pläne.

KAUFPREIS	159.000 € · keine Käuferprovision
WOHNFLÄCHE	43,03 m ² (Balkon anteilig)
ZIMMER	1 Zimmer · Kochnische · Bad · Diele · Abstellraum
ETAGE	3. Obergeschoss, ohne Aufzug
BAUJAHR	1996 · aus erster Hand
HEIZUNG	Gas-Zentralheizung, Wärmeerzeuger 2009 erneuert
ENERGIE	Klasse B · 67 kWh/(m ² a) · Verbrauchsausweis
HAUSGELD	207 €/Monat inkl. Rücklagen-Zuführung (Wirtschaftsplan 2026)
VERFÜGBAR	bezugsfrei ab 01.10.2026

43 m²

OHNE VERSCHENKTE FLÄCHE



BALKON MIT BLICK INS QUARTIER

Balkon

AM WOHNRAUM

Einbauküche

INKLUSIVE

2× Stauraum

WOHNUNG + BODEN

260 m

ZUR TRAM

43 m², klug verteilt.



WOHN- UND ESSBEREICH MIT ZUGANG ZUM BALKON



HELLE WOHNZONE

Der große Wohn- und Schlafrum lässt Raum für klare Zonen: Essplatz am Fenster, Wohnbereich, Schlafbereich – auf gut 27 m² ohne einen verschenkten Winkel. Zwei Fensterachsen und die Balkontür holen den Tag herein; die Bodenbeläge wurden 2008 erneuert.

Die Wohnung wird seit dem Erstbezug 1996 aus erster Hand angeboten – gepflegt, bezugsfertig, ohne Renovierungsstau.

Alles da. Alles dran.



SEPARATE KÜCHE – EINBAUKÜCHE IM KAUFPREIS ENTHALTEN

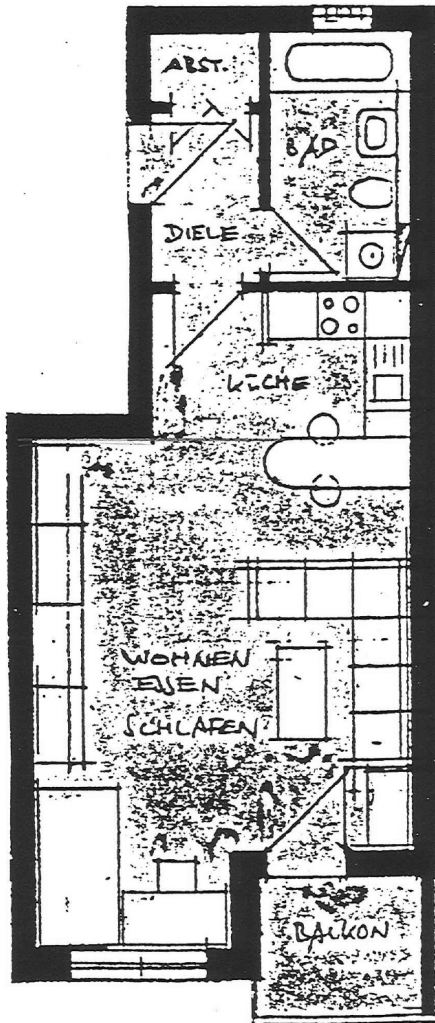
Die separate Küche übernimmt komplett eingerichtet den Alltag – mit Einbauküche inklusive Geschirrspüler und Backofen. Das geflieste Bad bietet Badewanne und Platz für die Waschmaschine.



BAD MIT WANNE UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Dazu kommt Stauraum, den 1-Zimmer-Wohnungen selten haben: ein Abstellraum direkt in der Wohnung und ein zusätzlicher Bodenraum im Haus. Fahrradkeller und gepflegtes Treppenhaus inklusive.

Klar geschnitten.



Vom Eingang führt die Diele an Abstellraum und Bad vorbei zur Küche und öffnet sich in den großen Wohnraum mit Balkonzugang – kurze Wege, keine Flurverluste.

Wohnen · Essen · Schlafen	27,18 m ²
Kochnische	5,53 m ²
Bad mit Wanne	5,35 m ²
Diele	2,87 m ²
Abstellraum	1,19 m ²
Balkon (¼ angerechnet)	0,91 m ²

WOHNFLÄCHE GESAMT

43,03 m²

Grundriss aus den Bauunterlagen (1996), Darstellung nicht maßstabsgetreu.
Flächen gemäß Flächenberechnung des Bauträgers.

Zwischen Karlsaue und Weinberg.

Der Philosophenweg liegt in der Kasseler Südstadt am Fuße des Weinbergs – einer der grünsten zentralen Wohnlagen der Stadt. Morgens durch die Karlsaue laufen, abends den Sonnenuntergang über dem Weinbergpark: Hier wohnt man mitten in Kassel und trotzdem im Grünen.

Schulen, Apotheke und Nahversorgung liegen im direkten Umfeld, das Elisabeth-Krankenhaus um die Ecke. Die Stadt beruhigt den Philosophenweg derzeit zusätzlich für den Durchgangsverkehr – die Wohnlage gewinnt weiter an Ruhe.

0 m Weinbergpark & Grünanlagen – direkt vor der Haustür

260 m Tramhaltestelle „Am Weinberg“ – ohne Umstieg in City & zur Uni

220 m Grundschule & Friedrichsgymnasium

5 Min zu Fuß in die Karlsaue

15 Min zu Fuß in die Innenstadt

Ideal für Eigennutzer – und ebenso als Kapitalanlage: zuletzt vermietet für 520 € kalt monatlich, Übergabe bezugsfrei.

Die Fakten zum Schluss.

ENERGIEANGABEN

AUSWEISART	Energieverbrauchsausweis
ENDENERGIEVERBRAUCH	67 kWh/(m²·a)
EFFIZIENZKLASSE	B
ENERGIETRÄGER	Erdgas (L-Gas)
BAUJAHR	1996 (Fertigstellung) · Wärmeerzeuger 2009
GÜLTIG BIS	01.07.2030

KAUFNEBENKOSTEN (KÄUFER)

Grunderwerbsteuer Hessen 6 % · Notar & Grundbuch
ca. 1,5–2 % · **keine Maklerprovision** – Sie kaufen direkt
vom Eigentümer.

SO GEHT ES WEITER

- 1 Anfrage mit kurzem Hintergrund und
Telefonnummer – wir melden uns zeitnah zurück.
- 2 Besichtigung nach Terminvereinbarung, in
freundlicher Abstimmung mit der aktuellen
Mieterin.
- 3 Vollständige Unterlagen (Grundriss,
Teilungserklärung, Protokolle, Abrechnungen) für
ernsthafte Interessenten.
- 4 Kaufabwicklung über einen Notar Ihrer Wahl –
Übergabe bezugsfrei ab 01.10.2026.

KONTAKT

Anfragen über das Kontaktformular des Inserats

Verkauf von privat · provisionsfrei · wir antworten zeitnah
per E-Mail

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie auf Unterlagen Dritter. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen; Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Grundrisse, Flächenangaben und Darstellungen dienen der unverbindlichen Orientierung und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen. Dieses Exposé ist kein vertragliches Angebot.