

Vellmar

# Großzügiges Mehrfamilienhaus: Raum für Generationen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25099021



KAUFPREIS: 464.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 503 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25099021                  |
| Wohnfläche   | ca. 214 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1965                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 464.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 154.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuernng                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



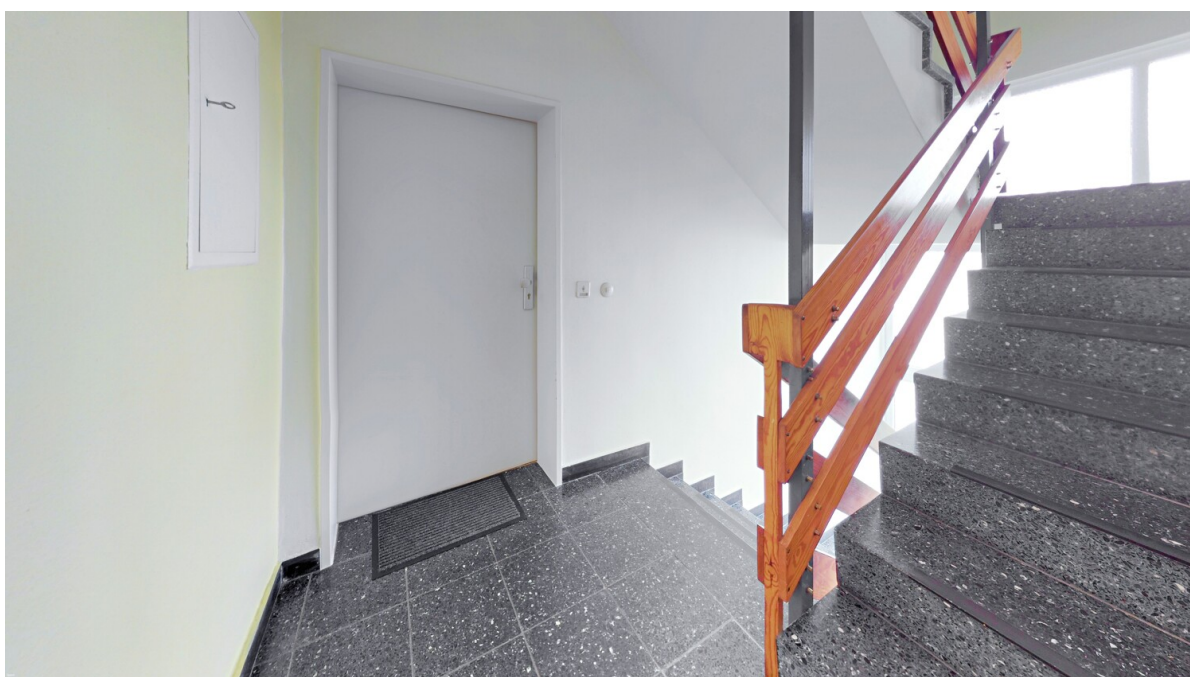
Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



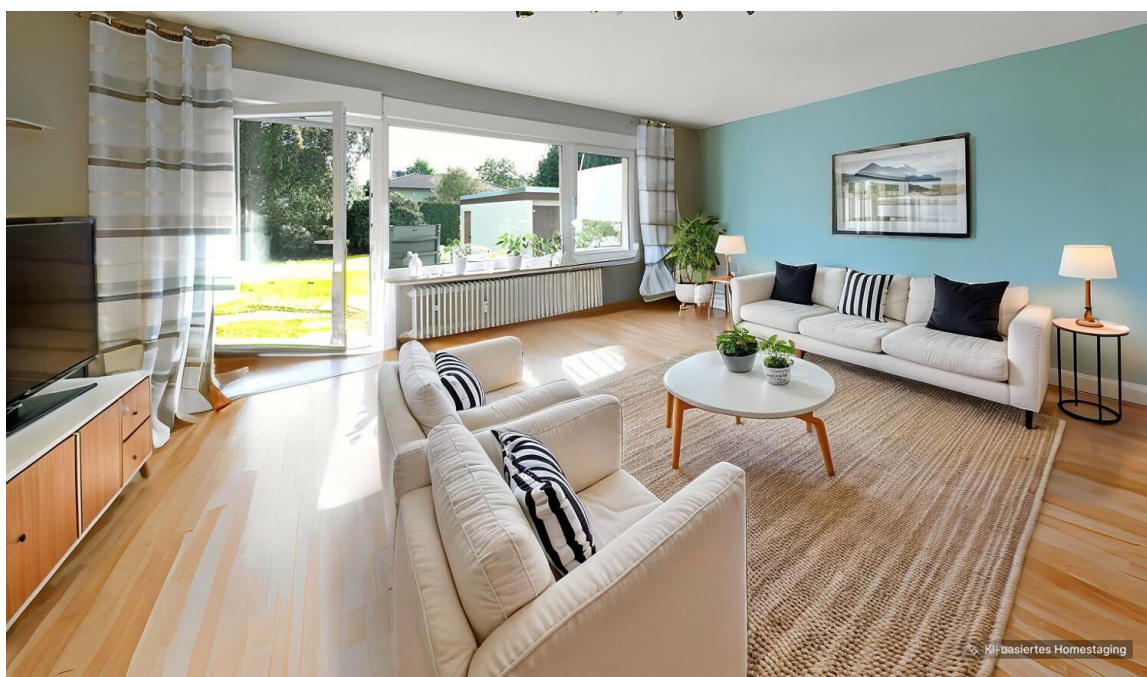
Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



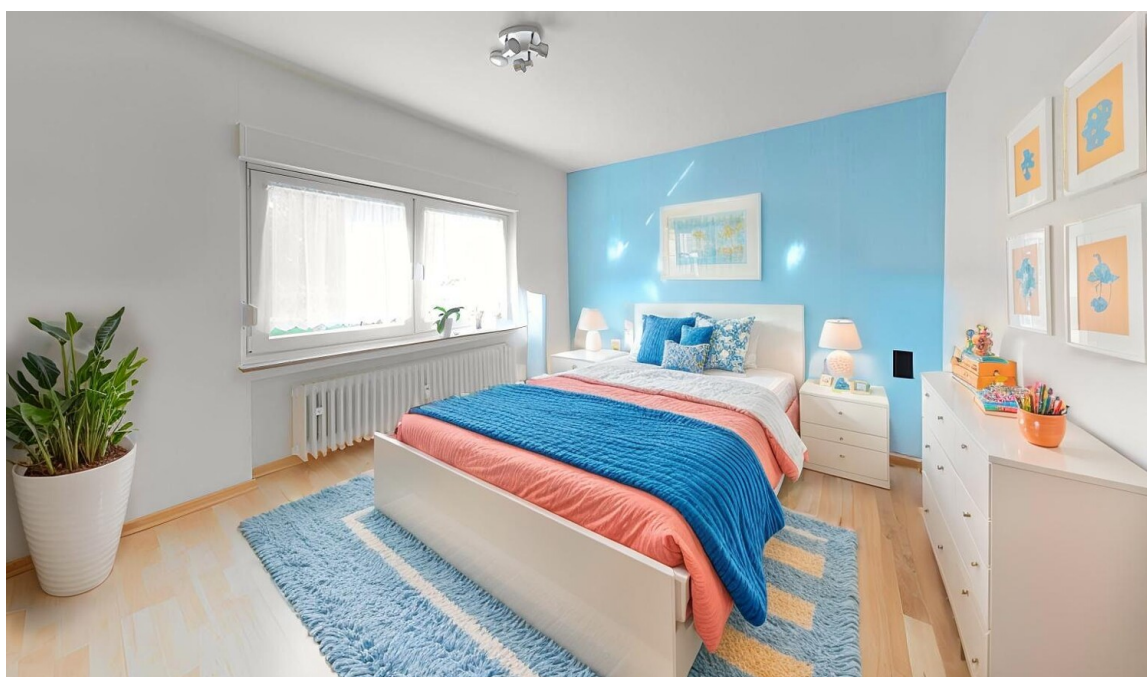
Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



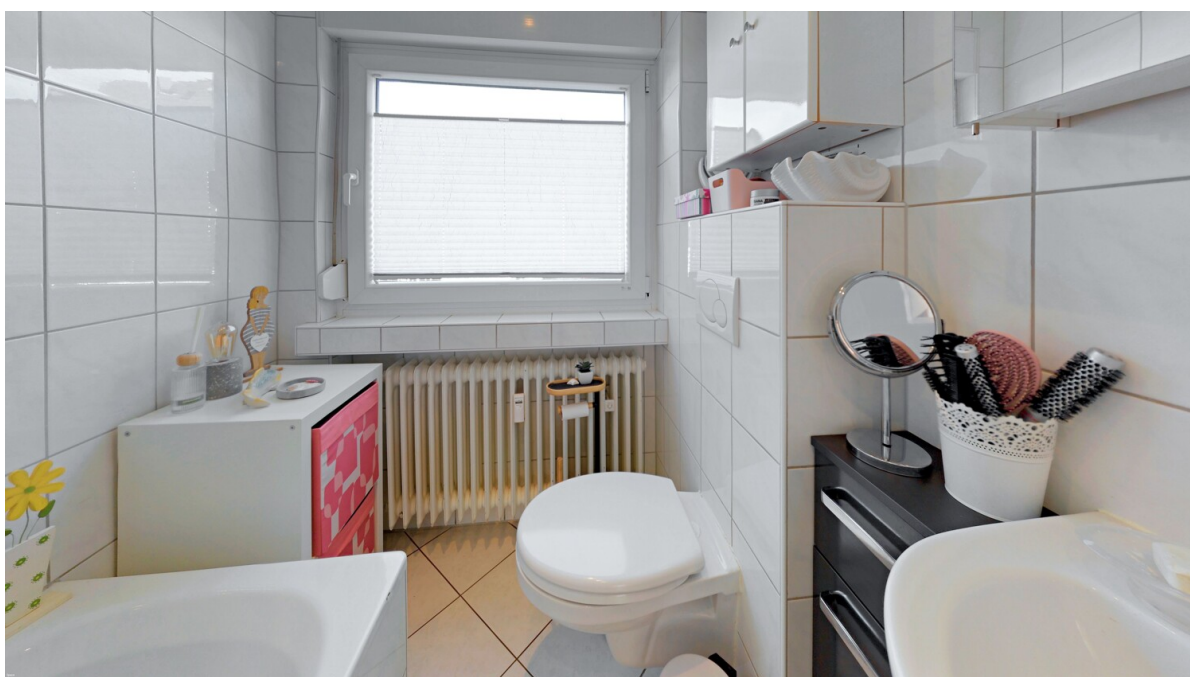
Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



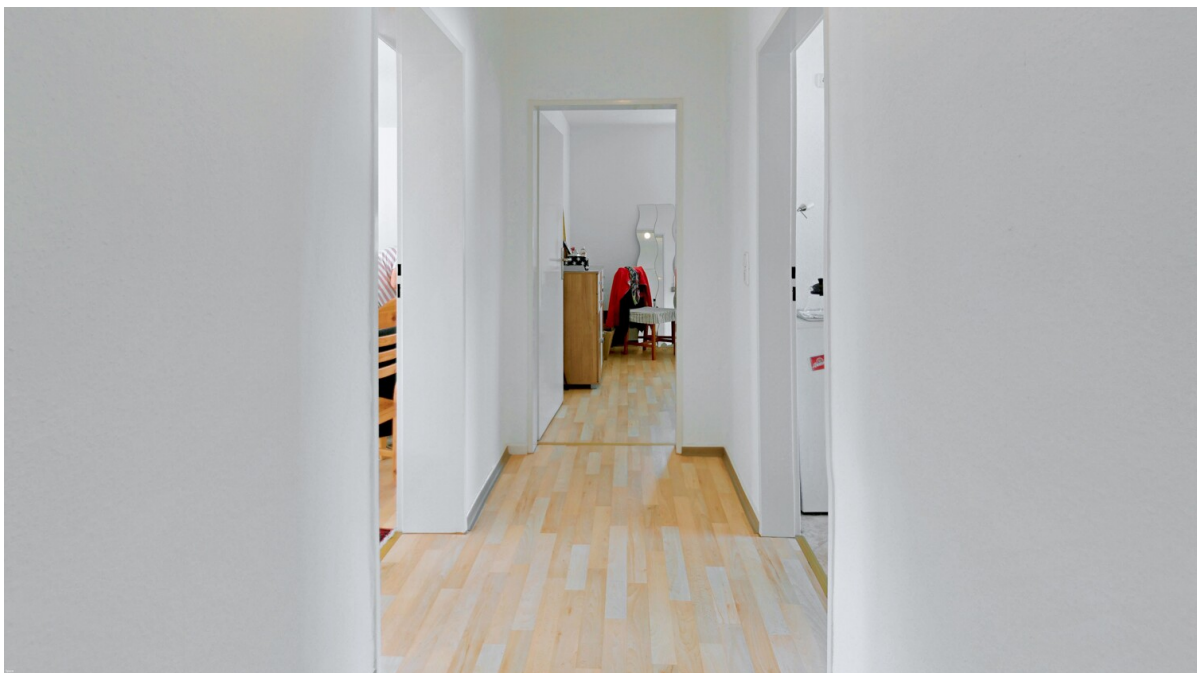
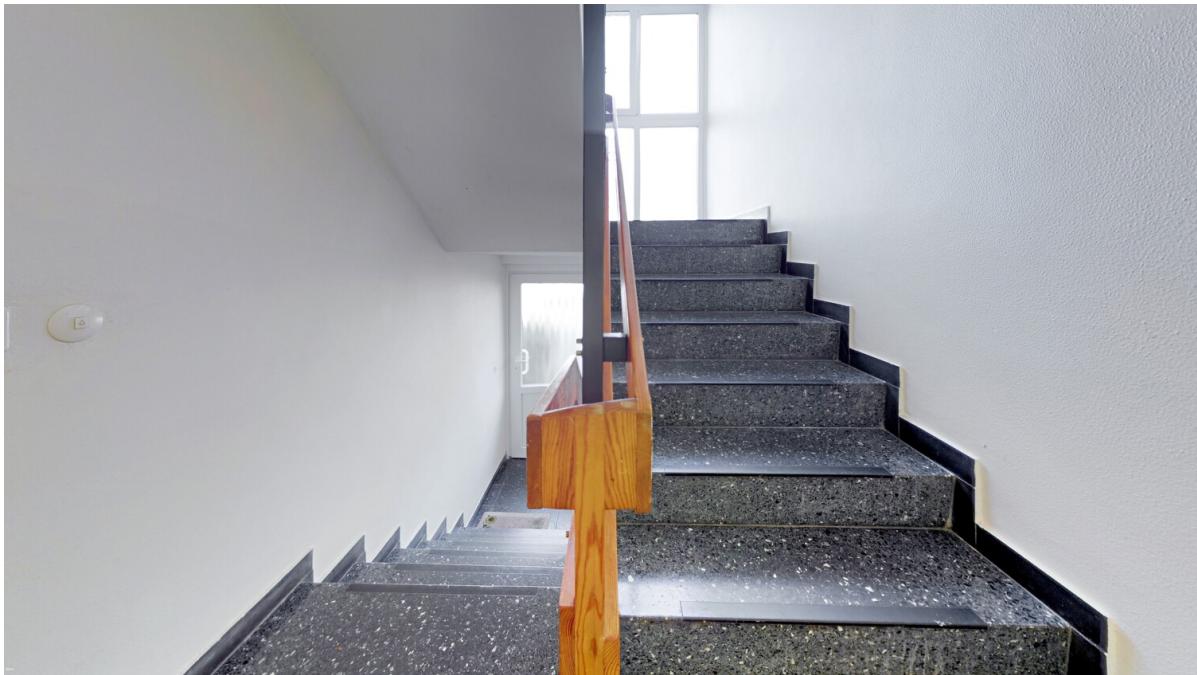
Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



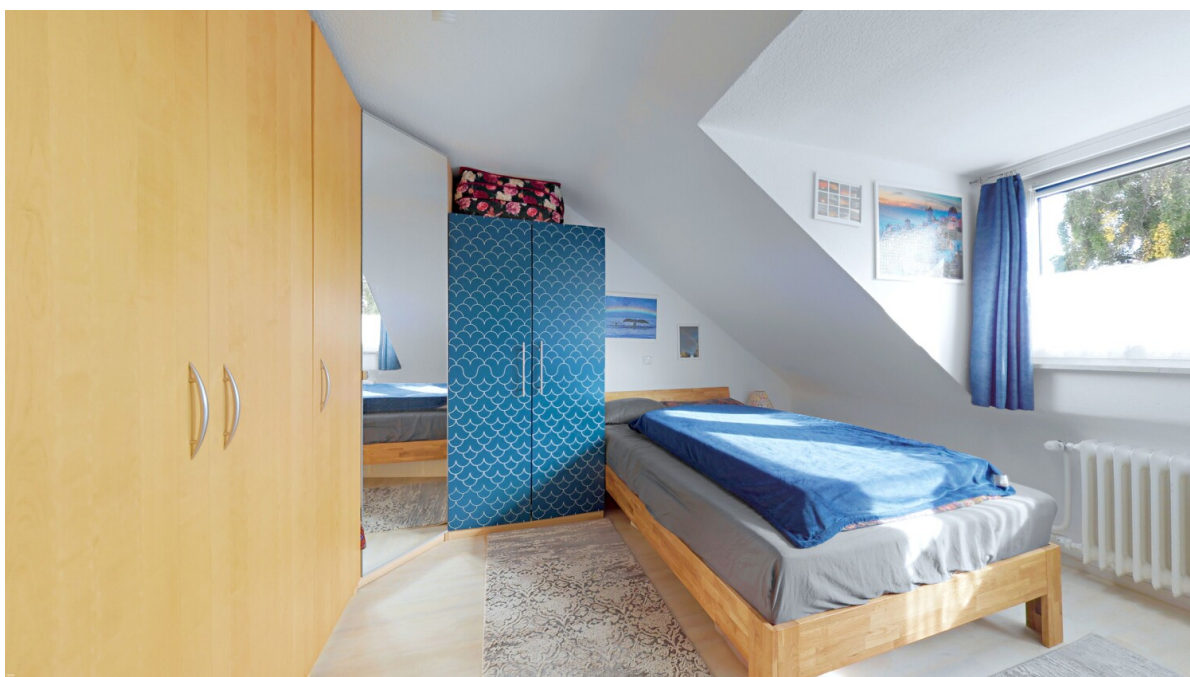
Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Die Immobilie

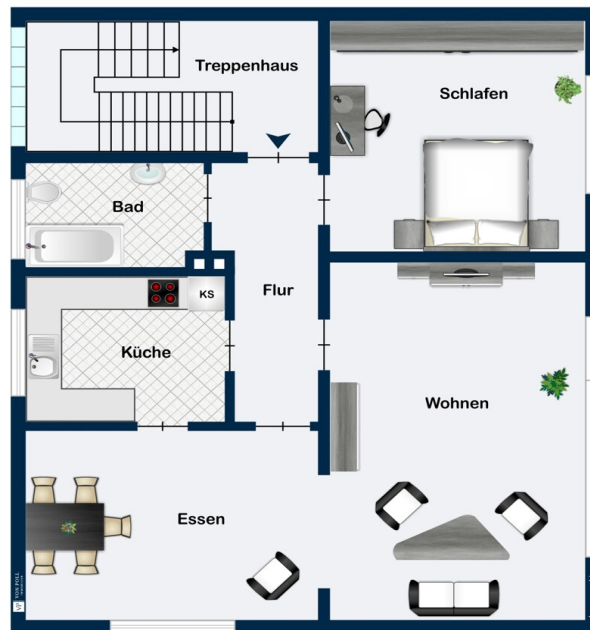


Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet mit ca. 214 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Grundstück von ca. 503 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zum Wohnen und Vermieten unter einem Dach. Die Immobilie wurde zuletzt 2011 modernisiert und überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und funktionaler Ausstattung.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt über neun Zimmer, darunter sechs geräumige Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für größere Familien als auch für Bewohner mit Wunsch nach individuellen Rückzugsmöglichkeiten. Die zweckmäßig gestalteten Badezimmer verteilen sich auf alle Etagen und sorgen für angenehmen Wohnkomfort.

Die zentrale Diele im Eingangsbereich führt zu den Wohnungen und bietet Platz für eine Garderobe. Die Küche liegt praktisch am Essbereich, was kurze Wege im Alltag ermöglicht. Große Fenster sorgen für einen hellen Gesamteindruck im Haus. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten, zeitgemäßen Standard und lässt Raum für eigene Gestaltungsideen.

Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die auch in kälteren Monaten für angenehmes Raumklima sorgt. Wichtige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden zuletzt 2011 durchgeführt, darunter die Erneuerung der Bäder und Oberflächen. Der Zustand ist insgesamt sehr ordentlich und gepflegt, sodass keine kurzfristigen Investitionen notwendig sind.

Das Grundstück bietet einen pflegeleichten Gartenbereich, der sowohl Erholung im Freien als auch Platz für Nasch- oder Zierbepflanzungen bereithält. Zusätzlich stehen zwei Garagen mit extra Länge für Fahrzeuge zur Verfügung.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine angenehme Wohnatmosphäre und überzeugt durch praktischen Zuschnitt sowie vielseitige Nutzbarkeit. Die Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Anbindung an den ÖPNV sind in kurzer Zeit erreichbar.

Wenn Sie ein gepflegtes Mehrfamilienhaus suchen, das Raum für individuelle Ideen und

flexible Wohnkonzepte bietet, sollten Sie sich vor Ort selbst ein Bild machen. Gerne stehen wir für weitere Auskünfte oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus
- 3 Wohnungen
- 9 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Satteldach
- Garten
- Terrasse
- Balkon
- Ölheizung, BJ 2006
- 2 Garagen
- 2 Stellplätze
- Waschkeller
- Isoverglasung

Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Alles zum Standort

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Vellmar, einem beliebten Stadtteil direkt vor den Toren der documenta-Stadt Kassel. Das Mehrfamilienhaus liegt verkehrsgünstig und bietet eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Grünen.

Nur ca. 6 km bis Kassel-Zentrum – mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Die Straßenbahnlinie 1 sowie Busverbindungen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Bahnhof Vellmar-Obervellmar ebenfalls in unmittelbarer Nähe, direkte Anbindung an das Kasseler Verkehrsnetz. Autobahnanbindung A49 & A7 schnell erreichbar, ideal für Pendler und Berufstätige. Gute Erreichbarkeit des Bahnhofs Kassel-Wilhelmshöhe mit ICE-Anschluss.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten: REWE, ALDI, Lidl sowie weitere Supermärkte und Discounter in kurzer Entfernung. Apotheken, Bäcker, Metzger sowie Banken und Poststelle in der Nachbarschaft. Ärztezentrum und weitere medizinische Versorgungseinrichtungen direkt in Vellmar.

Die Lage besticht nicht nur durch ihre Nähe zur Großstadt, sondern auch durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Der beliebte Ahnepark mit Spielplätzen, Teichanlage, Café, Sportmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen ist fußläufig erreichbar. Zahlreiche Rad- und Wanderwege im Habichtswald und entlang der Fulda laden zur Erholung ein.

Nur wenige Fahrminuten zu den kulturellen Highlights Kassels wie dem Bergpark Wilhelmshöhe, dem Fridericianum, der Orangerie und den Museen der Innenstadt.

Die Adresse des Mehrfamilienhauses vereint alle Vorzüge einer stadt- und naturnahen Lage. Ob als lukrative Kapitalanlage oder zur teilweisen Eigennutzung mit Mieteinnahmen – dieses Mehrfamilienhaus bietet Ihnen ein solides Fundament für Ihre Immobilienzukunft.

Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 154.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25099021 - 34246 Vellmar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Max Mattis

---

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)