

Kassel

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung im angesagten Stadtteil Vorderer Westen

????????? ??????????: 25099022



www.von-poll.com

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 55 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25099022 - 34119 Kassel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25099022 - 34119 Kassel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25099022	????? ???????	149.000 EUR
???????????	ca. 55 m²	???????????	???????
?????????	2	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	1		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
????? ????????????	1961	????? ????????????	2021
		???????	?????????

??????? ???????: 25099022 - 34119 Kassel

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	127.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.05.2029	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1961

???????? ????????: 25099022 - 34119 Kassel

?? ????????



???????? ?????????: 25099022 - 34119 Kassel

?? ????????



???????? ????????: 25099022 - 34119 Kassel

?? ????????



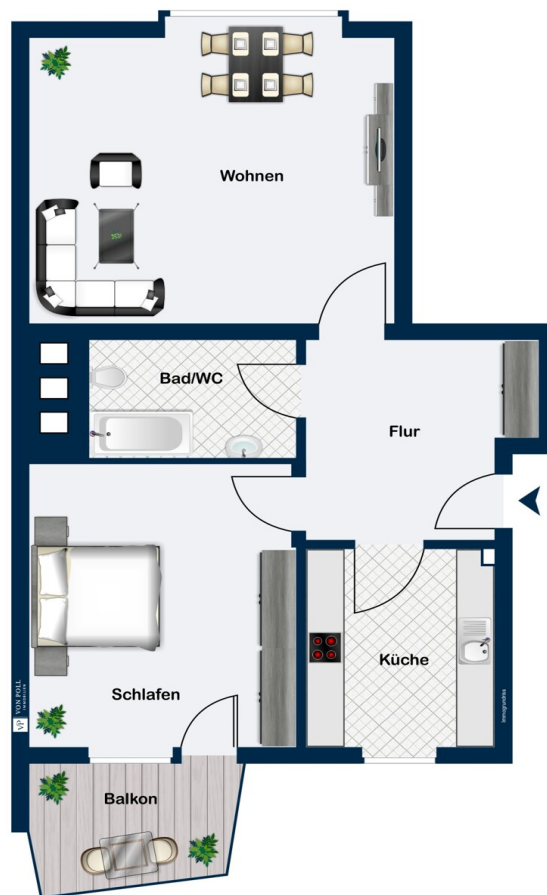
??????? ???????: 25099022 - 34119 Kassel

?? ????????



???????? ??: 25099022 - 34119 Kassel

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25099022 - 34119 Kassel

??? ?????? ?????????

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne Ausstattung. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines 1961 erbauten Mehrfamilienhauses, das regelmäßig instand gehalten wurde. Im Jahr 2021 fand die letzte Modernisierung statt, bei der unter anderem das Fenster im Wohnzimmer erneuert wurde.

Die Wohnung bietet auf ca. 55 Quadratmetern Wohnfläche genügend Platz für unterschiedliche Lebensmodelle – sowohl als Single oder Paare finden hier ein attraktives Wohnumfeld. Über den zentral gelegenen Flur gelangen Sie in sämtliche Wohnräume. Der Wohnzimmer ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet und bietet durch die große Fensterlösung viel Tageslicht. Im Schlafzimmer ist ein Korkboden verlegt, wovon auch der Balkon zu betreten ist. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über eine moderne Dusche nebst Waschmaschinen-Anschluss. Zeitlose Fliesen und pflegeleichte Materialien sorgen für Komfort im Alltag. Die Wohnung ist mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet, welcher sich im Flur befindet, der zusätzlichen Stauraum für Kleidung oder Haushaltsgegenstände bietet. Dies unterstreicht die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und macht die Raumausnutzung besonders effizient. Die Küche befindet sich in einem separaten Raum und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Alle gängigen Elektroanschlüsse sind vorhanden. Geheizt wird die Wohnung über eine moderne Gas-Zentralheizung, die stets für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die gepflegte Gemeinschaftsanlage sowie saubere gemeinschaftliche Bereiche wie Treppenhaus und Keller zeugen vom respektvollen Miteinander der Hausgemeinschaft. Ein eigenes Kellerabteil steht Ihnen für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet und sorgt für eine bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums wie auch der umliegenden Stadtteile. Grünflächen in der Umgebung bieten einen Ausgleich zum urbanen Alltag und laden zu Spaziergängen ein. Diese Wohnung bietet Ihnen eine harmonische Verbindung aus zeitgemäßer Ausstattung und urbaner Lebensqualität.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses Angebots. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

??????? ???????: 25099022 - 34119 Kassel

???????????????? ???? ?????????

- 2-Zimmer-Wohnung
- Badezimmer mit Dusche
- Waschmaschinen-Anschluss im Badezimmer
- Gas Zentralheizung
- Balkon
- Parkett
- Kork
- Einbauschränk
- Kellerabteil
- Fahrradkeller

??????? ???????: 25099022 - 34119 Kassel

??? ??? ??? ???????????

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Kassels – im Vorderen Westen. Der Stadtteil überzeugt durch seine lebendige Atmosphäre, grüne Alleen und die hervorragende Infrastruktur.

Der Vordere Westen zählt zu den attraktivsten Wohngegenden Kassels. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés, Restaurants sowie kleine Boutiquen. Der Wochenmarkt am Kirchweg lädt regelmäßig zu regionalen Einkäufen ein.

Neben dem urbanen Flair bietet der Stadtteil auch viel Grün: Die weitläufigen Parkanlagen wie der Aschrottpark, der Bebelplatz mit seiner Baumallee und der nahegelegene Tannenwäldchen-Park laden zum Spazieren, Joggen oder Entspannen im Grünen ein. Auch der Bergpark Wilhelmshöhe, UNESCO-Welterbe und eines der Wahrzeichen Kassels, ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ideale Erholungsmöglichkeiten.

Ein besonderes städtebauliches Highlight ist die Umgestaltung des ehemaligen Wintershall-Gebäudes, das künftig als zweites Rathaus der Stadt Kassel genutzt werden soll. Dieses Projekt unterstreicht die fortschreitende Aufwertung und Attraktivität des Vorderen Westens und trägt zu einer nachhaltigen Belebung des Quartiers bei.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie das Stadtzentrum und die Universität Kassel in kurzer Zeit erreichen. Auch der ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an überregionale Ziele. Der Hauptbahnhof Kassel liegt ebenfalls verkehrsgünstig und sorgt für optimale Erreichbarkeit innerhalb der Stadt und Region.

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Ideal für Paare und Berufstätige, die das pulsierende Leben des Vorderen Westens genießen möchten, ohne auf Ruhe und Komfort verzichten zu müssen.

??????? ???????: 25099022 - 34119 Kassel

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ?????????: 25099022 - 34119 Kassel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com