Kassel

# Ein Haus, viele Möglichkeiten – Wohnen mit Geschichte und Wintergarten

*Objektnummer: 26099022*



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 736 m²

Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel


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

Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26099022 |
| Wohnfläche | ca. 233 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 11 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1936 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 498.000 EUR |
| Haustyp | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 116 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 21.09.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 120.3 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1936 |

Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie






Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

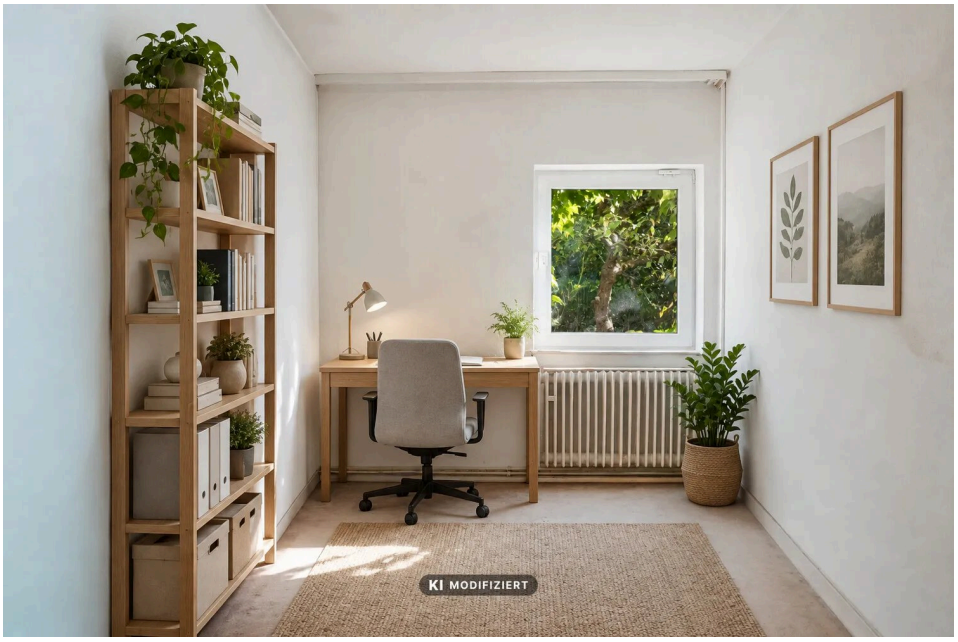
# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie






Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

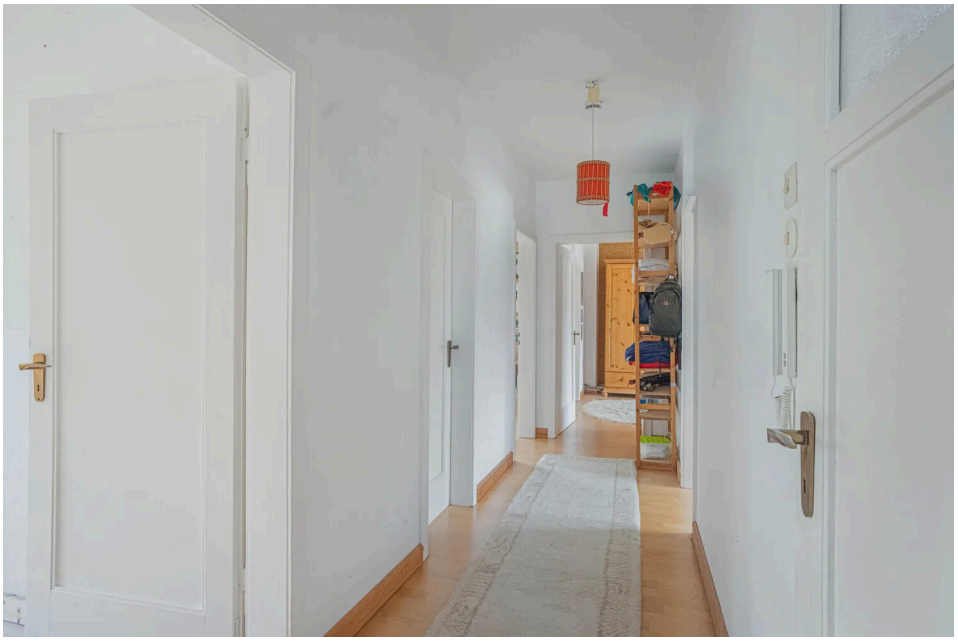
# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie

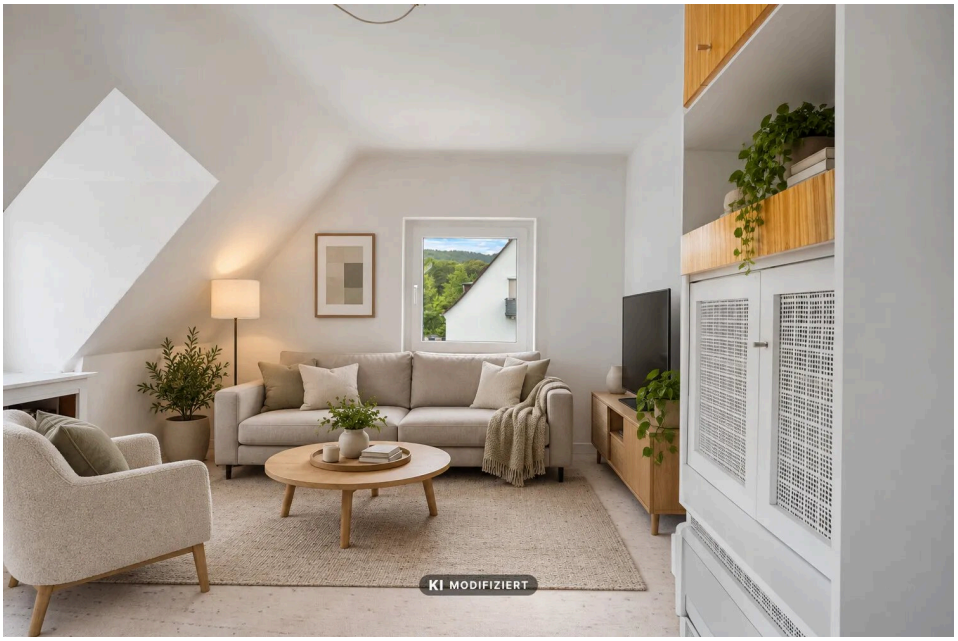




Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

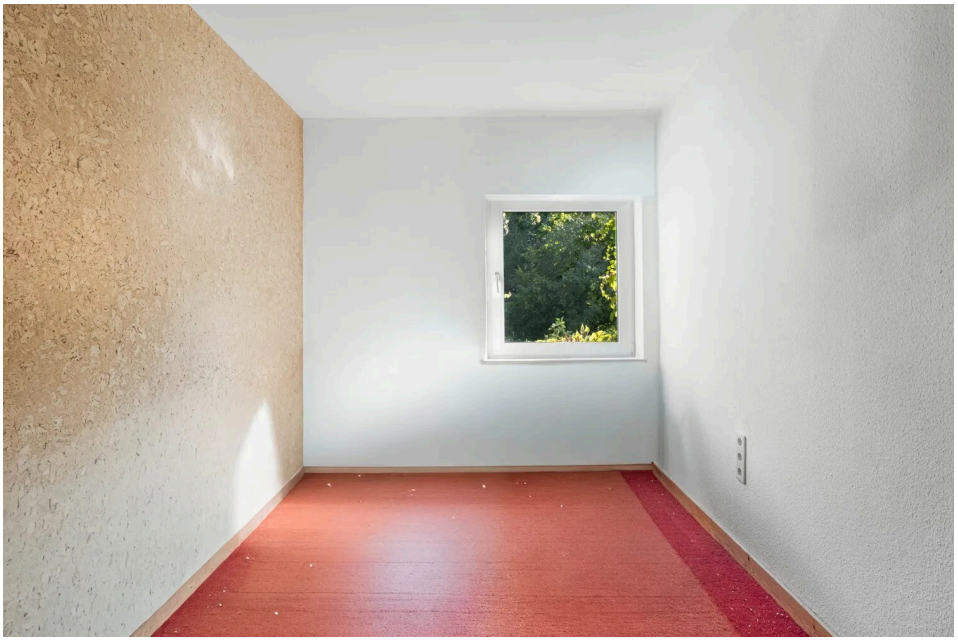
# Die Immobilie





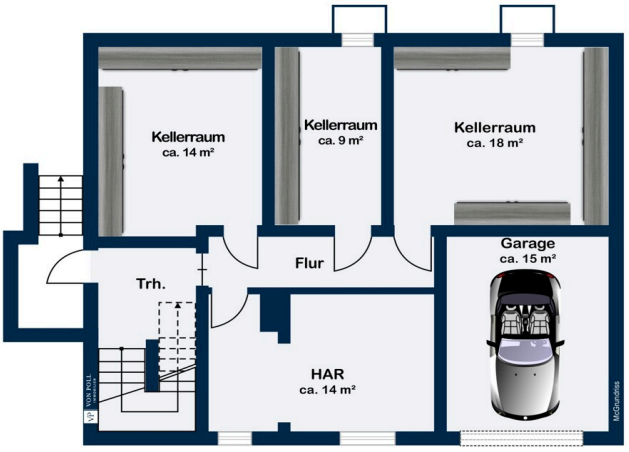
Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

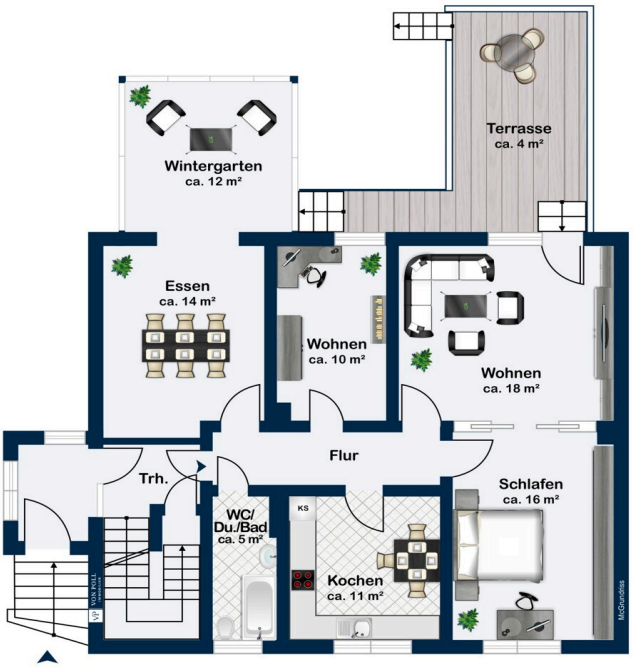
# Die Immobilie

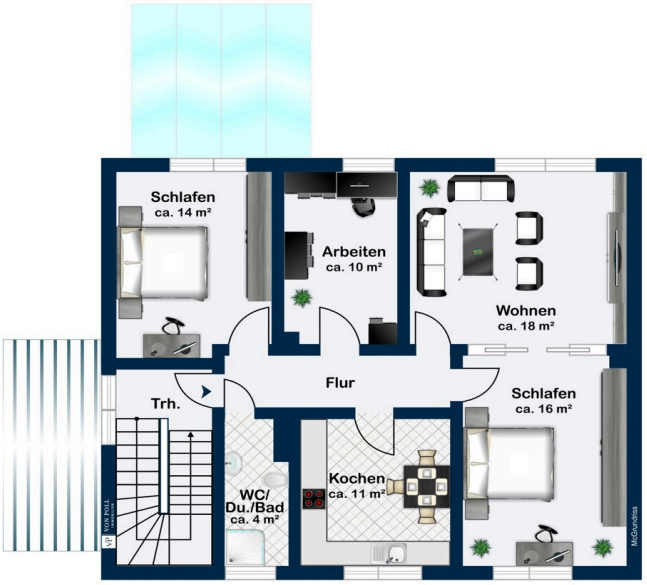


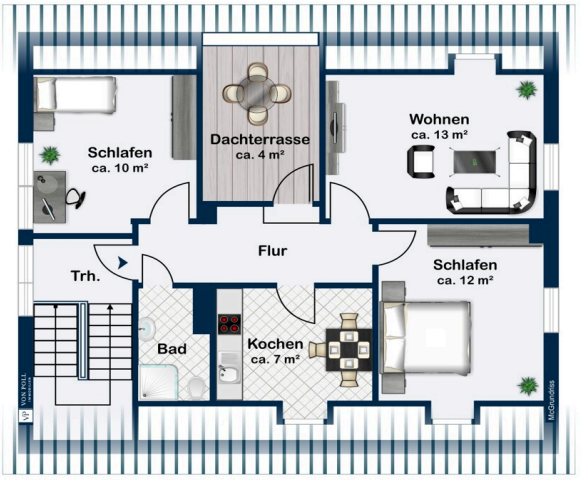
Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Grundrisse




Terrasse
ca. 4 m²
Wintergarten
ca. 12 m²
Essen
ca. 14 m²
Wohnen
ca. 10 m²
Wohnen
ca. 18 m²
Flur
Trh.
WC/
Du./Bad
ca. 5 m²
KS
Kochen
ca. 11 m²
Schlafen
ca. 16 m²


Schlafen
ca. 14 m²
Arbeiten
ca. 10 m²
Wohnen
ca. 18 m²
Flur
Trh.
Schlafen
ca. 16 m²
WC/
Du./Bad
ca. 4 m²
Kochen
ca. 11 m²




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: 26099022 - 34130 Kassel

# Ein erster Eindruck

Wer ein Haus mit Charakter und großzügigem Raumangebot sucht, wird hier fündig. Das 1936 erbaute Gebäude bietet auf einem etwa 736 Quadratmeter großen Grundstück rund 233 Quadratmeter Wohnfläche und elf Zimmer. Die Raumaufteilung eröffnet vielfältige Möglichkeiten: als großzügiges Einfamilienhaus, für mehrere Generationen unter einem Dach oder als Mehrfamilienhaus.

Im Inneren empfängt das Haus mit einer vertrauten und offenen Atmosphäre. Fünf Schlafzimmer verteilen sich über die Etagen und bieten Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Drei Badezimmer erleichtern den Alltag, wenn mehrere Generationen unter einem Dach wohnen. Die Etagen werden jeweils über eine eigene Etagenheizung beheizt. Die Ausstattung bietet Raum, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der Wintergarten im Erdgeschoss schafft einen hellen Platz mit Blick ins Grüne. Eine Terrasse und eine Loggia im Dachgeschoss erweitern das Raumangebot nach draußen. Im Garten lassen sich Sonnenstunden und gemeinsame Zeit genießen.

Schon im Eingangsbereich entfaltet das Haus seine einladende Wirkung. Die Flure führen zu Wohn- und Schlafbereichen, die durch ihre Großzügigkeit und den natürlichen Lichteinfall überzeugen. Hohe Decken, klare Linien und die Patina der Zeit verleihen den Räumen ihren eigenen Charakter.

Hier kann eine Familie viel Platz für sich finden, mehrere Generationen können Nähe und Eigenständigkeit miteinander verbinden, oder das Haus kann als Mehrfamilienhaus genutzt werden. Ein Gebäude mit Geschichte und Raum für neue Kapitel.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der wertigen Ausführung dieser Immobilie zu überzeugen. Werden Sie Teil eines besonderen Wohnumfelds, das Wertigkeit und Großzügigkeit miteinander verbindet.

Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Ausstattung und Details

- 11 Zimmer
- 3 Küchen
- 3 Badezimmer
- Gasetagenheizungen
- Terrasse
- Wintergarten
- Loggia
- Garage
- Garten

Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# Alles zum Standort

Kassel präsentiert sich als gefestigter Regionalstandort mit solider wirtschaftlicher Basis, guter Erreichbarkeit und einer angenehm ausgewogenen Mischung aus urbaner Infrastruktur und lebenswerter Umgebung. Die Stadt profitiert von Universität, öffentlichem Sektor, Gesundheitswesen, Logistik sowie Industrie- und Mobilitätsarbeitsplätzen; zugleich stützt die knappe Angebotslage den Markt und unterstreicht die Attraktivität gut angebundener, modernisierter Wohnlagen. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Verlässlichkeit, Alltagstauglichkeit und langfristige Perspektiven harmonisch verbindet.

Der Standort im Bereich Harleshausen und Kirchditmold überzeugt durch seinen gewachsenen, ruhigen Charakter und die Nähe zu einem Umfeld, das von Nachbarschaft, guter Erreichbarkeit und einem angenehmen Wohngefühl geprägt ist. Hier verbinden sich städtische Nähe und ein familienfreundliches Ambiente auf besonders stimmige Weise. Die Anbindung ist komfortabel: Die Tramhaltestelle Prinzenquelle liegt nur etwa 5 Gehminuten entfernt, Stahlbergstraße in rund 6 Gehminuten und Hessenschanze in etwa 10 Gehminuten; auch die Bahnhöfe Kassel-Kirchditmold, Kassel-Harleshausen und Kassel-Wilhelmshöhe sind bequem erreichbar und erweitern die Mobilität im Alltag spürbar.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine sehr gute Versorgung für den Familienalltag. Mehrere Kindertagesstätten sind in rund 11 bis 12 Gehminuten erreichbar, darunter die Kindertagesstätte Harleshausen II, die Kita Harleshausen I sowie die Evangelische Kindertagesstätte Kirchditmold. Auch die schulische Infrastruktur ist angenehm nah: Die Grundschulen in Harleshausen und Kirchditmold liegen in etwa 14 bis 15 Gehminuten Entfernung, weitere weiterführende Schulen wie die Friedrich-List-Schule, die Reformschule und die Montessori Schule ergänzen das Bildungsangebot in gut erreichbarer Nähe. Für die gesundheitliche Versorgung stehen mit Arztpraxen, Zahnärzten, Apotheken sowie Kliniken wie der Paracelsus-Elena-Klinik, der Habichtswald-Klinik und den Vitos Kliniken wichtige Einrichtungen im näheren Umfeld zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch Einkaufsmöglichkeiten mit Nahkauf, Edeka und Denns BioMarkt, die den täglichen Bedarf bequem abdecken, sowie durch Cafés und Restaurants wie Prinzenquelle, Saiko oder Kaffeepause, die dem Viertel eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre verleihen. Auch Spiel- und Grünflächen sind schnell erreicht und schaffen wertvolle Freiräume für Bewegung und Erholung im Alltag.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein sehr stimmiges Umfeld mit guter Bildung, verlässlicher Versorgung, angenehmer Mobilität und einem Wohngefühl, das auf Beständigkeit und Lebensqualität ausgerichtet ist.

Objektnummer: 26099022 - 34130 Kassel

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com