Kassel

Besondere Architektur trifft stilvolles Wohnen - Dachgeschosswohnung am Mulang

Objektnummer: 26099023



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

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

Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Auf einen Blick

Objektnummer	26099023
Wohnfläche	ca. 102 m²
Etage	3
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1924

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Die Immobilie

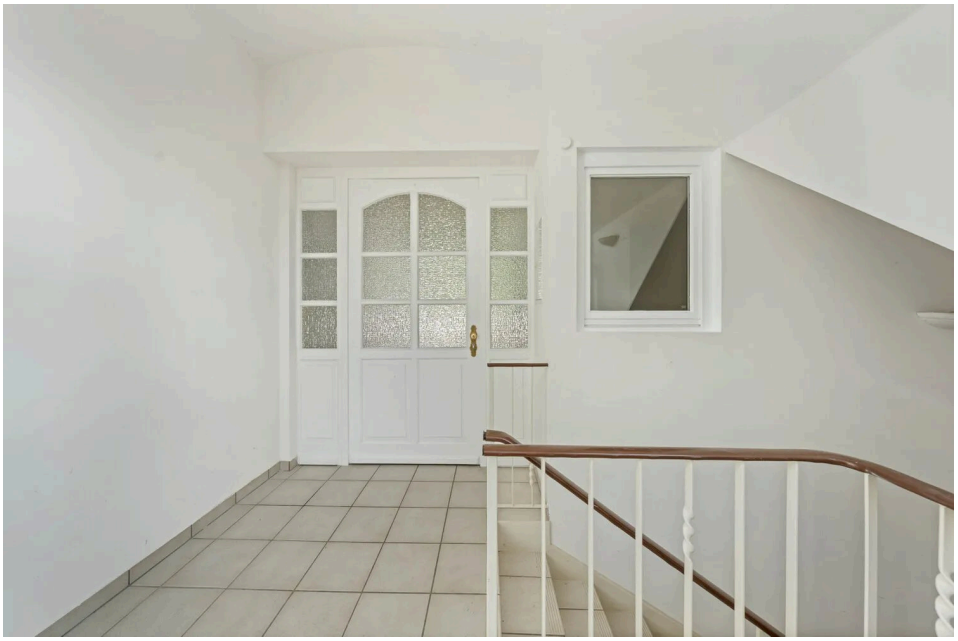




Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

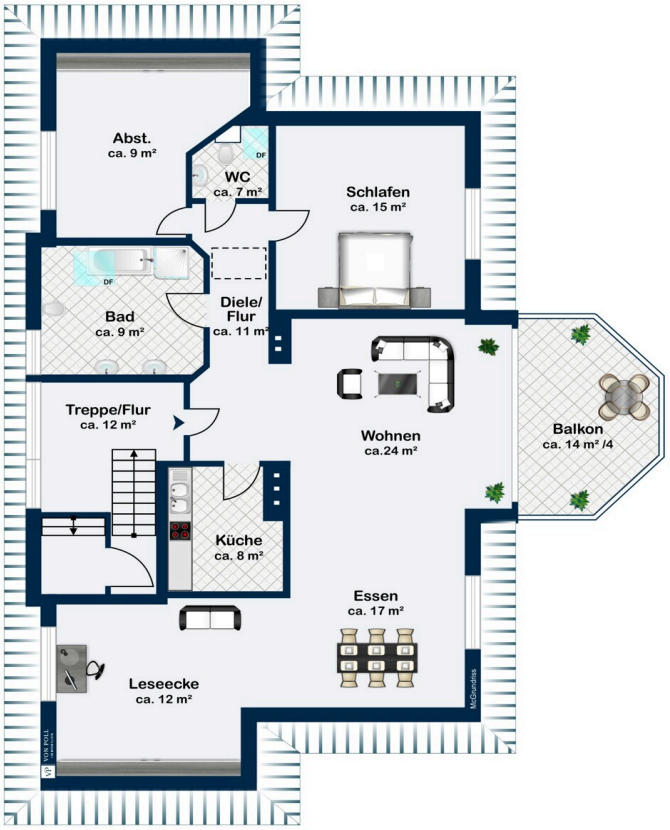
Die Immobilie





Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

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: 26099023 - 34131 Kassel

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Dachgeschosswohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche und 2,5 Zimmern befindet sich in begehrter, ruhiger Wohnlage im Villenviertel am Mulang, in zweiter Reihe zum Bergpark. Die besondere Höhenlage und der schöne Fernblick unterstreichen die außergewöhnliche Wohnlage. Das denkmalgeschützte Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1924 und wurde Ende der 1980er-/Anfang der 1990er-Jahre umfangreich um- und ausgebaut. Im Haus befinden sich drei Wohnungen. Ein kleiner Teil des Untergeschosses wird gewerblich von einem familiär geführten Kindergarten genutzt, die übrigen Flächen dienen unter anderem als Kellerräume.
Die besondere Architektur des Dachgeschosses mit Walmdach, großzügigen Gauben und markanter Rundgaube verleiht der Wohnung ihren individuellen Charakter. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Weiterhin stehen ein Schlafzimmer, ein kleines Gästezimmer, Küche, Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.
Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort, während die frisch gestrichenen Holzfenster und teilweise erneuerten Dachfenster viel Licht hereinlassen und das helle, freundliche Wohnambiente unterstreichen.

Die Wohnung befindet sich in der obersten Etage und ist klassisch über das Treppenhaus erreichbar; der Zugang ist nicht barrierefrei. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie zusätzliche Bodenabstellfläche. Der Garten kann mitgenutzt werden. Die Wohnung ist ab sofort frei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, Im November 2026 wird eine neue Heizung in das Objekt eingebaut.

Hausgeld: 575,00 € monatlich. Im Hausgeld enthalten sind insbesondere Heizung und Warmwasser, laufende Bewirtschaftungs- und Gemeinschaftskosten sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Die Wohnung eignet sich besonders für alle, die individuelles Wohnen mit besonderem Charakter, einen schönen Fernblick und die außergewöhnliche Lage im Villenviertel am Mulang genießen möchten.

Bei Fragen zur Immobilie oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie mich gerne direkt. Bitte teilen Sie mir kurz mit, ob die finanzielle Machbarkeit des Kaufpreises bereits geklärt ist. Ihre Ansprechpartnerin: Dipl.-Ing. Christina Plettenberg 0151-72661616

Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Ausstattung und Details

Toplage am Mulang – ruhig, grün, am Bergpark
Dachgeschosswohnung
Ca. 102 m² Wohnfläche – großzügiges Wohnen
Besondere Dacharchitektur mit Walmdach, Gauben und individuellen Raumhöhen
Sonniger Balkon
Schlafzimmer plus kleines Gäste-/Arbeitszimmer
Frisch gestrichene Holzfenster & teilweise erneuerte Dachfenster
Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
Eigener Keller & zusätzliche Bodenräume
Denkmalschutz
Kleine Eigentümergemeinschaft mit nur 4 Wohneinheiten
Gartenmitbenutzung
Sofort bezugsfrei

Objektnummer: 26099023 - 34131 Kassel

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer der besonders attraktiven Wohnlagen Kassels, im historischen Villengebiet Mulang in Bad Wilhelmshöhe. Die Wohnung liegt ruhig und grün in unmittelbarer Nähe zum Bergpark Wilhelmshöhe. Die Verbindung aus naturnahem Wohnen, gewachsenem Umfeld und sehr guter Infrastruktur macht diese Lage besonders reizvoll.

Anbindung & Mobilität: Der Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe mit ICE- und Regionalverkehr liegt nur rund 1,5 km entfernt und ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die nahegelegenen Straßenbahn- und Busverbindungen bestehen gute Verbindungen zum Bahnhof sowie in die Kasseler Innenstadt.
Einkaufen & täglicher Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in kurzer Entfernung. Ein EDEKA-Markt liegt etwa 450 m entfernt. Rund um die Wilhelmshöher Allee und den Bahnhof finden sich zudem Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Gastronomie und weitere Geschäfte.

Freizeit & Erholung: Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum Bergpark Wilhelmshöhe mit Schloss Wilhelmshöhe, Löwenburg, Herkules und den berühmten Wasserspielen. Spazier-, Wander- und Naturwege befinden sich praktisch vor der Haustür. Auch die Kurhessen Therme sowie der angrenzende Habichtswald bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Wellness und Erholung.

Eine außergewöhnlich schöne Wohnlage, die Ruhe und Natur mit kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und der Infrastruktur Bad Wilhelmshöhe verbindet.

Objektnummer: 26099023 - 34131 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