Kassel / Wehlheiden

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und sonnigem Gartenensemble

Objektnummer: 26099026



KAUFPREIS: 997.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 365 m^2 • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1095 m^2

Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

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

Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Auf einen Blick

Objektnummer	26099026
Wohnfläche	ca. 365 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1961

Kaufpreis	997.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	57 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

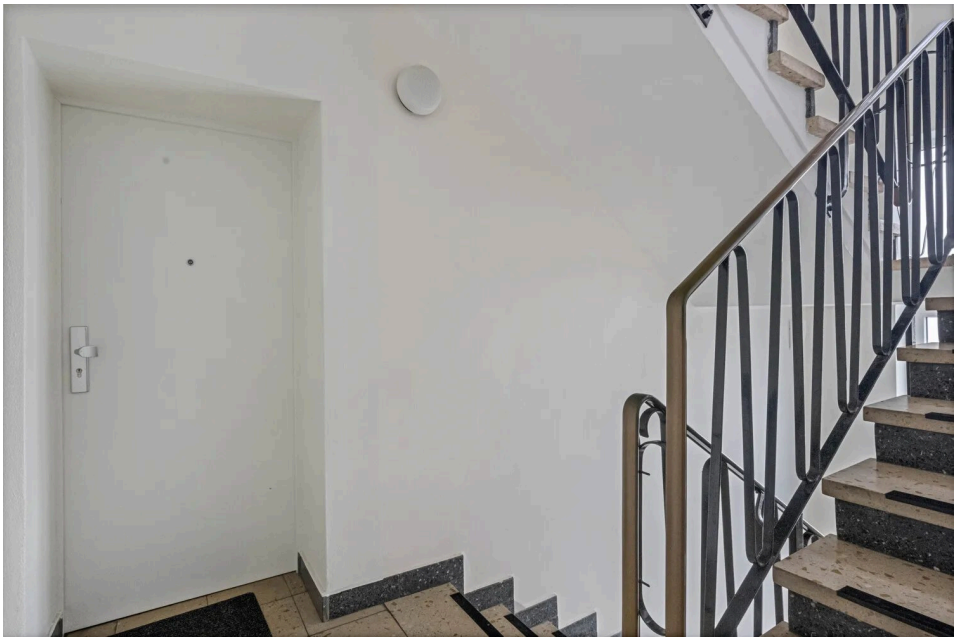
Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie

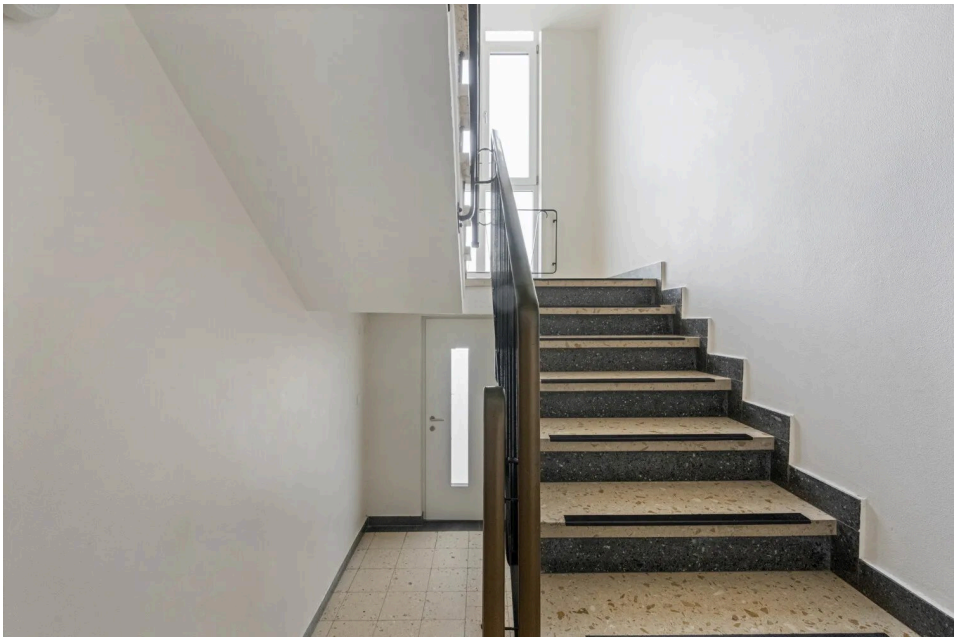




Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

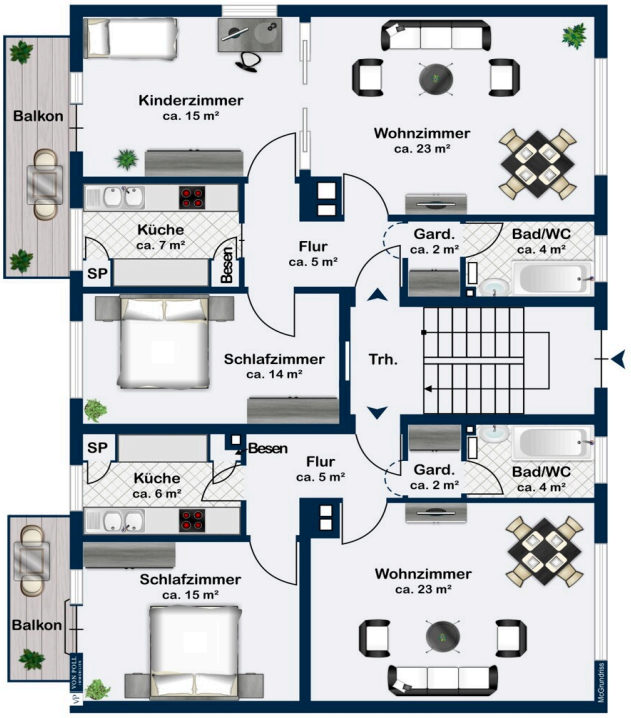
Die Immobilie

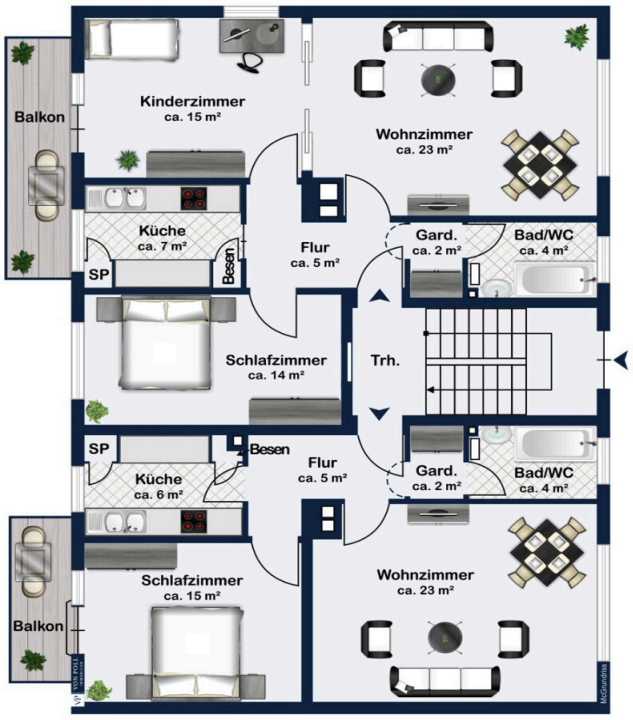


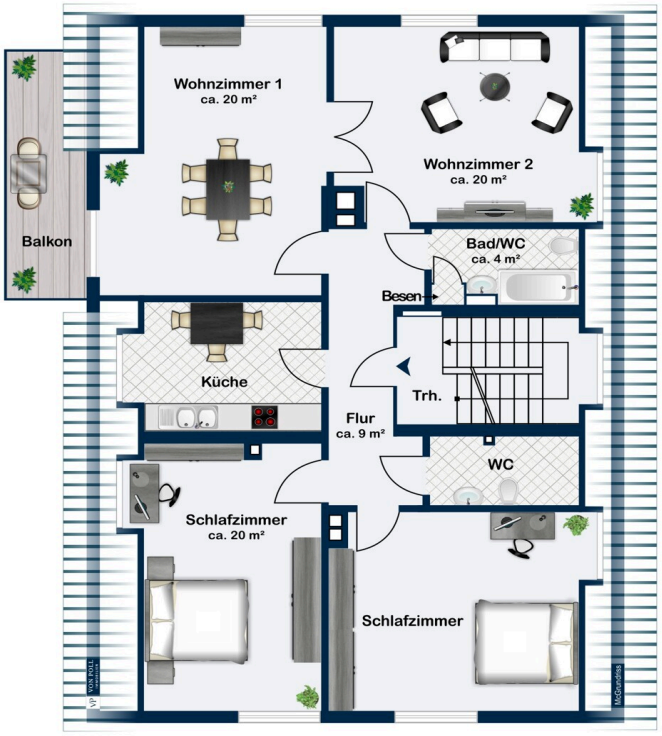


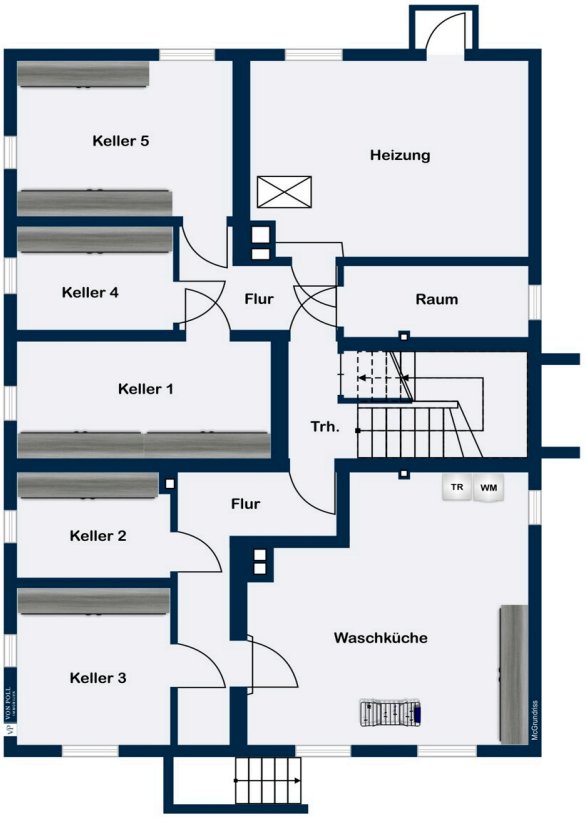
Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Grundrisse




Balkon
Kinderzimmer
ca. 15 m²
Wohnzimmer
ca. 23 m²
Küche
ca. 7 m²
SP
Besen
Flur
ca. 5 m²
Gard.
ca. 2 m²
Bad/WC
ca. 4 m²
Schlafzimmer
ca. 14 m²
Trh.
SP
Besen
Küche
ca. 6 m²
Flur
ca. 5 m²
Gard.
ca. 2 m²
Bad/WC
ca. 4 m²
Schlafzimmer
ca. 15 m²
Wohnzimmer
ca. 23 m²
Balkon


Wohnzimmer 1
ca. 20 m²
Wohnzimmer 2
ca. 20 m²
Balkon
Bad/WC
ca. 4 m²
Besen
Küche
Trh.
Flur
ca. 9 m²
WC
Schlafzimmer
ca. 20 m²
Schlafzimmer



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: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das seit seiner Fertigstellung im Jahr 1961 Charakter entwickelt hat und in den letzten Jahren umfassend modernisiert wurde. Hier verbinden sich Großzügigkeit, Substanz und ein Gefühl von Beständigkeit. Die sanierte Fassade, die neue Dacheindeckung und die vorgestellten Balkone zeigen, wie sich der gewachsene Charakter des Hauses mit zeitgemäßer Ausstattung verbindet.

Wer das Grundstück betritt, spürt sofort die Kraft des Gartens. Alter Baumbestand verleiht dem fast 1.100 Quadratmeter großen Areal eine gewachsene Kulisse. Der Garten lebt im Rhythmus der Jahreszeiten: Morgens taucht die Sonne die Wiese in Licht, am Abend rauschen die Blätter fast meditativ. Auf den fünf Balkonen lässt sich diese Atmosphäre genießen, manche mit direktem Blick zur Stadt, andere fast versteckt im Grünen.

Das Haus umfasst fünf vollständig vermietete Wohnungen: jeweils zwei Zwei- und zwei Dreizimmerwohnungen sowie eine Vierzimmerwohnung im Dachgeschoss mit zusätzlichem Gäste-WC. Auf rund 365 Quadratmetern verteilen sich insgesamt vierzehn Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, sowie fünf Bäder. Jede Wohnung hat ihre eigene Handschrift, von hellen Wohnbereichen bis zu ruhigen Rückzugsorten. Modernisierte Elektrik, eine Zentralheizung in Kombination mit Solarthermie sowie eine PV-Anlage ergänzen die Ausstattung.

Die Balkone öffnen den Blick ins Grüne und zur Stadt. Aus der Dachgeschosswohnung ist der Herkules ein täglicher Begleiter. Das großzügige Grundstück und der gewachsene Baumbestand geben dem Haus einen besonderen Rahmen.
Hier steht kein Haus von der Stange, sondern eine Immobilie mit Geschichte und fünf vermieteten Wohneinheiten, die sich über die Jahre weiterentwickelt hat.

Nutzen Sie Ihre Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das Potenzial selbst zu entdecken!

Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Ausstattung und Details

Mehrfamilienhaus
- 5 Wohnungen:
- 2 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 56 qm
- 2 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 qm
- 1 Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmern und ca. 107 qm
- voll vermietet
- 14 Zimmer
- 5 Badezimmer, zusätzliches Gäste-WC in der Dachgeschosswohnung
- Garten
- 5 Balkone
- Waschkeller
- 4 Stellplätze
- Dreifachverglasung Bj 2020
- Solarthermie für Warmwasser Aufbereitung, Bj 2020
- PV Anlage Bj 2020 (nicht im Kaufpreis enthalten)
- Gaszentralheizung, hybridfähig in Kombination mit einer Wärmepumpe, Bj 2020
- Satteldach aus 2020, gedämmt
- Außendämmung Bj 2020

Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

Alles zum Standort

Kassel-Wehlheiden präsentiert sich als zentral gelegener, urban geprägter Wohnstadtteil mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Lage überzeugt durch eine ausgewogene Sicherheitslage und eine attraktive Mischung aus bezahlbaren Mietpreisen, die über dem Kasseler Durchschnitt liegen, sowie moderaten jährlichen Wertsteigerungen.

Das Viertel besticht durch seine umfassende Nahversorgung vor Ort und die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen. Verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig in ca. fünf bis zehn Minuten erreichbar, darunter die Haltestellen Feerenstraße, Philosophenweg und Heinrich-Heine-Straße/Universität. Sie bieten eine gute Anbindung an das Stadtzentrum. Der ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe bietet Anschluss an den Fernverkehr und ist von der Haltestelle Feerenstraße je nach Verbindung in etwa 10 bis 15 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Die Gesundheitsversorgung in Wehlheiden ist hervorragend aufgestellt: Von Allgemeinmedizinern und Fachärzten über Apotheken bis hin zu Kliniken wie dem Elisabeth-Krankenhaus und den Agaplesion Diakonie Kliniken Kassel, die innerhalb von maximal 20 Gehminuten liegen, ist eine umfassende medizinische Betreuung gewährleistet.

Auch das Bildungsangebot ist vielfältig, mit mehreren Grund- und weiterführenden Schulen sowie der Universität Kassel in unmittelbarer Nähe, die in etwa neun bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen trägt zur Attraktivität des Standorts für Familien und junge Berufstätige bei.

Supermärkte wie Netto, tegut und Edeka sind in sechs bis sieben Gehminuten erreichbar. Cafés und Restaurants im Umkreis von etwa sieben bis zehn Gehminuten ergänzen das Angebot und prägen das urbane Lebensgefühl.

Für Investoren bietet Kassel-Wehlheiden eine Kombination aus Mietnachfrage, guter Infrastruktur und Entwicklungspotenzial. Die zentrale Lage, die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr sowie das breite Versorgungsangebot machen den Standort für unterschiedliche Mietergruppen interessant.

Objektnummer: 26099026 - 34121 Kassel / Wehlheiden

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