Kassel / Kirchditmold

Großzügige Etagenwohnung mit Balkon und hellem Wohnbereich

Objektnummer: 26099039



KAUFPREIS: 279.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112.12 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26099039 - 34130 Kassel / Kirchditmold

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

Objektnummer: 26099039 - 34130 Kassel / Kirchditmold

Auf einen Blick

Objektnummer	26099039
Wohnfläche	ca. 112.12 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973

Kaufpreis	279.900 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26099039 - 34130 Kassel / Kirchditmold

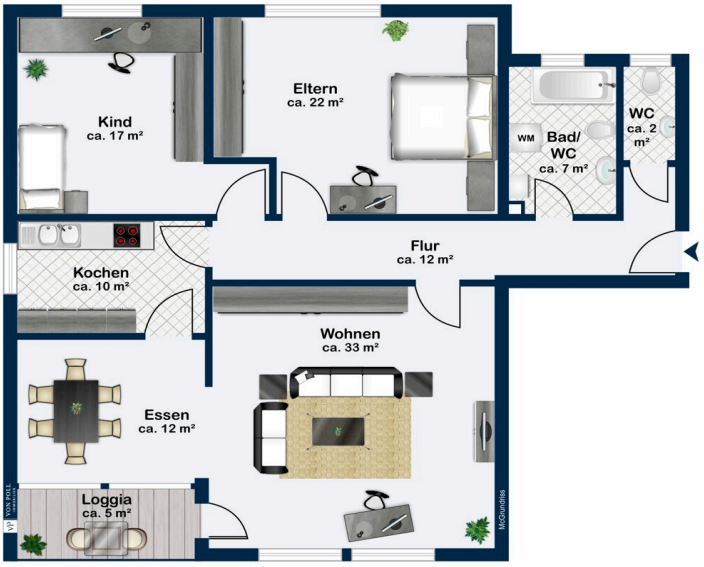
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.06.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	246.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26099039 - 34130 Kassel / Kirchditmold

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: 26099039 - 34130 Kassel / Kirchditmold

Ein erster Eindruck

Die angebotene Etagenwohnung aus dem Baujahr 1973 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 112 m² und einem gepflegten Zustand. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrparteienhaus mit klarer Fassadengestaltung und einem gepflegten Vorgarten. Das Gebäude vermittelt einen soliden Gesamteindruck und ist harmonisch in die Nachbarschaft eingebettet.

Der Grundriss bietet vier großzügig geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein einladendes Wohnzimmer sowie ein weiterer Raum, der flexibel genutzt werden kann. Im Wohnzimmer und Essbereich ist ein heller Boden verlegt, große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Atmosphäre und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer wirkt durch die Kombination aus Holzdetails und dezenten Wandfarben ruhig und freundlich. Das Gästezimmer ist geräumig und bietet verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten. Der Flur verbindet die Räume funktional und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Die Küche ist kompakt angelegt und grenzt direkt an den Essbereich, was kurze Wege im Alltag ermöglicht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet, die weißen Fliesen und die zeitgemäße Möblierung schaffen ein gepflegtes Gesamtbild. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Komfort und bietet zusätzlichen Raum für Besucher. Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung und ist insgesamt mit einer Ausstattung von normaler Qualität versehen.

Ein besonderes Plus ist der überdachte Balkon mit Blick auf den begrünten Gartenbereich, der einen angenehmen Außenbereich für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Gesamtanlage wirkt ordentlich und wird von viel Grün umgeben.

Die Wohnung präsentiert sich als gepflegtes Zuhause mit ausgewogenem Raumangebot und funktionaler Aufteilung. Alle wesentlichen Wohnbedürfnisse sind auf einer Ebene vereint.

Für das Jahr 2027 ist zudem eine energetische Sanierungsmaßnahme in Form einer Wärmedämmung geplant. Die anteiligen Kosten hierfür belaufen sich für diese Wohnung auf ca. 55.000 bis 58.000 € und werden vollständig vom Verkäufer übernommen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre und dem Potenzial dieses Hauses überzeugen können.

Objektnummer: 26099039 - 34130 Kassel / Kirchditmold

Ausstattung und Details

Vier Zimmer Wohnung
- 112,5 qm
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC und Wadewanne
- Gäste WC
- Loggia
- Gas-Etagenheizung

Objektnummer: 26099039 - 34130 Kassel / Kirchditmold

Alles zum Standort

Kirchditmold ist ein gewachsener Kasseler Stadtteil mit ruhigen Wohnstraßen, kurzen Wegen und guter Anbindung an die Innenstadt. Das nachbarschaftlich geprägte Viertel bietet Familien ein angenehmes Wohnumfeld, in dem sich vieles zu Fuß erledigen lässt. Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenso nah wie Spielplätze, Grünflächen und Haltestellen.

Die Grundschule Kirchditmold ist in etwa ein bis zwei Gehminuten erreichbar, der Kindergarten Flohzirkus in rund zwei und die Friedrich-List-Schule in etwa drei Minuten. Mit der Waldkindertagesstätte und Krippengruppe Wurzelzwerge sowie der Evangelischen Kindertagesstätte Kirchditmold stehen zwei weitere Betreuungsangebote in vier bis fünf Gehminuten Entfernung zur Verfügung. Die Heinrich-Schütz-Schule liegt rund zehn Gehminuten entfernt. Die kurzen Wege zwischen Wohnung, Kita und Schule erleichtern die Organisation des Familienalltags.

Auch die medizinische Grundversorgung liegt in unmittelbarer Nähe. Das Hausarztzentrum Kirchditmold, die Luisen-Apotheke und eine Zahnarztpraxis sind in etwa drei bis vier Gehminuten erreichbar. Weitere Fachpraxen und Apotheken ergänzen das Angebot. Im erweiterten Umfeld stehen unter anderem die Helios Kliniken Kassel, die Agaplesion Diakonie Kliniken Kassel sowie die Vitos Kinder- und Jugendklinik für psychische Gesundheit zur Verfügung.

Für den täglichen Einkauf sind der Nahkauf, Schmanddibben und Späti 1 in rund vier Gehminuten erreichbar. Weitere Supermärkte wie tegut und Edeka liegen etwa neun Gehminuten entfernt. Auch für einen Kaffee oder ein spontanes Abendessen gibt es im Viertel mehrere Anlaufstellen. Amthors Brotzeit Café Haferpfad, die Taverne Odysseus, das Weinhaus Antica und die Sportbar XOX sind bequem zu Fuß erreichbar.

Spielplätze, Grünflächen und Sportangebote bieten Möglichkeiten für Bewegung und Freizeit im direkten Wohnumfeld. Der Spielplatz an der Bremelbachstraße und der Berliner Platz sind schnell erreicht. So lassen sich auch ein kurzer Spielplatzbesuch nach der Schule oder eine Runde an der frischen Luft gut in den Alltag einbauen.

Die Haltestellen Teichstraße und Kirche Kirchditmold sind jeweils rund vier Gehminuten entfernt. Auch die Busverbindungen an der Harleshäuser Straße und der Dag-Hammarskjöld-Straße liegen in fußläufiger Nähe. Zum Bahnhof Kassel-Kirchditmold sind es etwa acht Gehminuten. Kassel-Wilhelmshöhe ist in rund 13 Minuten erreichbar. Damit lassen sich sowohl Ziele innerhalb Kassels als auch der Fernverkehr gut erreichen.

Die Lage eignet sich besonders für Familien, die sich ein ruhiges Wohnumfeld

wünschen und im Alltag gerne zu Fuß unterwegs sind. Die Nähe zu Betreuung, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten lässt mehr Spielraum für die tägliche Organisation, während die Anbindung Wege in die Innenstadt und über Kassel hinaus erleichtert.

Objektnummer: 26099039 - 34130 Kassel / Kirchditmold

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