

## - reserviert - Charmante 3-ZKB Eigentumswohnung in guter Lage in Bad Wilhelmshöhe

Objekt: 221397-1 • 34131 Kassel  
269.000,00 €





## Daten

<b>ImmoNr</b>	221397-1
<b>Befeuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Stellplätze</b>	1 Garage
<b>Stellplatzart</b>	Garage
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 35 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Objekttyp</b>	Hochparterre
<b>Baujahr</b>	1960
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	181,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	19.10.2029
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1960
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Öl

## Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmerwohnung im beliebten Stadtteil Bad Wilhelmshöhe direkt neben der Marbachshöhe bietet auf ca. 84 Quadratmetern einen perfekten Grundriss für einen Haushalt bis zu 3 Personen.

Die Wohnung befindet sich in Hochparterre des 4-Familienhauses mit Baujahr ca. 1960, welches rückwärtig von einem schönen Garten umgeben ist, der von der Hausgemeinschaft genutzt werden kann. Insgesamt gehören zu der WEG 12 Einheiten.

Über den Flur gelangen Sie in die 2 Schlafzimmer, das Bad, die Küche und das Wohn-/Esszimmer. Eine kleine Abstellkammer im Flur schafft Stauraum für Haushaltsgeräte. Vom Balkon, welcher als Wintergarten verglast ist, haben Sie Sommer wie Winter einen schönen Blick in den Garten.

In die Sanierung der Hausfassade wurde die letzten Jahre investiert.

## Lage

Bad Wilhelmshöhe, nordwestlich in Kassel gelegen und eingebettet in den Naturpark Habichtswald, ist einer der gefragtesten Stadtteile Kassels. Die Gründe hierfür sind vielfältig:

Zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie der Bergpark und das Schloss Wilhelmshöhe, der Herkules und auch die Löwenburg bieten Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Fenster sind größtenteils 2-fach verglast und verfügen über Rollläden. Die Böden sind mit PVC, Fliesen und Teppich versehen.

Im Keller befinden sich neben dem der Wohnung zugeordneten Kellerraum auch noch Abstellmöglichkeiten im Gemeinschaftskeller, eine gemeinsame Waschküche und der Trockenraum.

Weitere Lagermöglichkeiten haben Sie im nicht ausgebauten Dachboden.

Das mtl. Hausgeld von 370,- Euro beinhaltet ca. 136,- Einzahlung auf das Rücklagenkonto. Nähere Informationen zu geplanten Maßnahmen teilen wir Ihnen gerne persönlich oder telefonisch mit.

Im Preis enthalten ist eine der Wohnung zugeordnete Garage.

Die Kurhessen-Therme, das Freibad Wilhelmshöhe und eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Hotels, alles eingepflegt in ein gehobenes städtisches Ambiente mit alten Gründerzeitvillen, sorgen für eine Auswahl an Freizeitmöglichkeiten.

Logistisch ist Bad Wilhelmshöhe durch direkte Zubringer an 3 Autobahnen angeschlossen.

Der Bahnhof Wilhelmshöhe bindet Sie direkt an den überregionalen Fernverkehr an, aber auch Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs sind überall vorhanden.

Eine Vielzahl an staatliche Schulen und Kindertagesstätten, wie auch ein sehr gutes Angebot

an Privaten Schulen machen diesen Stadtteil für Familien sehr interessant.

Das zu verkaufende Objekt liegt direkt neben der "Marbachshöhe". Diese hat die letzten Jahrzehnte eine einmalig Entwicklung hin zum vielseitigen Wohnquartier vollzogen.

## Ausstattung Beschreibung

- gefragte Wohngegend
- zentrale Lage
- Hochparterre
- gepflegte 3-ZKG-Wohnung
- großes Wohn-/Esszimmer
- Wintergarten
- Garage
- Ausblick in den schönen Garten
- kleine Hausgemeinschaft
- 2fach-Verglasung
- Rollläden
- Fassadensanierung wurde durchgeführt
- großer Kellerraum
- Abstellraum im Dachgeschoss
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

## Sonstige Angaben

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent eine Käuferprovision / Maklercourtage in

Höhe von

3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises an die von Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch gegen Rechnung zu zahlen.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschege-

setz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

#### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter

oder aus dritten Quellen stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben, sowie der Maß- und Objektgenauigkeit von Grundrissen, übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:  
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie?

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie von uns bestimmen.

## Bilder



Flur



Küche



Gartenansicht



Wintergarten



Wohnzimmer



Schlafzimmer

## Ihr Ansprechpartner

Herr Martin Kurch  
Vellmar-Immobilien.de  
Holländische Str. 76  
34246 Vellmar

Telefon: 0561 83 09 19 31

Mobil: 0177 567 34 07

E-Mail: [kurch@vellmar-immobilien.de](mailto:kurch@vellmar-immobilien.de)

Web: [www.vellmar-immobilien.de](http://www.vellmar-immobilien.de)