



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JeS-38471

**+++ Mehrfamilienhaus mit schönem Grundstück in zentraler Lage  
+++**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**330.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**1.838,24 €**

**Provision**

**Anteil der Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. aufgrund Dopp**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>204,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>96,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>559,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>300,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.10.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>333,3</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>333.3</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>06.10.2023</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Die Immobilie liegt in der wunderschönen nordhessischen Stadt Kassel im Stadtteil Oberzwehren. Kassel ist die dritt größte Stadt von Hessen.***

***Oberzwehren grenzt im Süden an die Stadt Baunatal und im Norden liegt das Naturschutzgebiet der Dönche.***

***Ihnen steht in Oberzwehren und in der näheren Umgebung eine gute Infrastruktur zur Verfügung und ein vielseitiges Sport- und Freizeitangebot. Das kleine Zentrum von Oberzwehren bietet Ihnen Cafés, Restaurants und Geschäfte und vieles mehr. Es gibt in dem Stadtteil Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium. Zum Kasseler Zentrum sind es ca. 6 km.***

***Laut Internetrecherche leben in der Stadt Kassel 204.059 Einwohner. (Stand 31. Dezember 2020) und davon in Oberzwehren 13.054 Einwohner (Stand 31. Dezember 2022).***

***Über die ca. 3 km entfernte Autobahn A49 gelangen Sie auf die Autobahnen A44 und A7 über diese Sie sehr einfach jedes Bundesland erreichen.***

***Ab 1277 war Kassel Hauptstadt der Landgrafschaft Hessen, der Landgrafschaft Hessen-Kassel und des Kurfürstentums Hessen. Bis heute zeugen Residenzen und Schlösser davon, darunter insbesondere die Orangerie in der Karlsaue und das Schloss Wilhelmshöhe im seit 2013 zum Weltkulturerbe der UNESCO zählenden Bergpark. Dort ist auch ein beliebtes Ausflugsziel, der Herkules.***

***Mit der documenta beherbergt die Stadt zudem alle fünf Jahre eine weltweit bedeutende Ausstellung zeitgenössischer Kunst; daher trägt Kassel seit März 1999 die amtliche Zusatzbezeichnung documenta-Stadt. Durch die Gründung der ersten Gesamthochschule Deutschlands (der heutigen Universität Kassel) wurde Kassel 1971 zur Universitätsstadt.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Sie wollen investieren und sind auf der Suche nach einer passenden Immobilie als Kapitalanlage oder suchen ein großes Haus für die ganze Familie? Dann haben wir genau das richtige für Sie!**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um ein 3-Familienhaus, welches in dem attraktiven Kasseler Stadtteil Oberzwehren liegt. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise im Jahr 1953 erbaut und steht auf einem großzügigen Grundstück von 559 m<sup>2</sup>. Insgesamt bietet es 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in drei geräumige 3-Zimmerwohnungen mit je einer Gas-Etagenheizung.**

**Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine gemeinsame Waschküche. Eine Garage im Kellergeschoss und zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Satellitenfernsehen ist verfügbar, ebenso wie schnelles Internet mit Geschwindigkeiten von bis zu 250 MBit/s bei der Telekom und 1000 MBit/s bei Vodafone.**

**Derzeit erzielt die Immobilie jährliche Mieteinnahmen von 16.080 €.**

**Aufgrund des Alters von dem Objekt ist hier die eine oder andere Modernisierung sicherlich notwendig.**

**Das 3-Familienhaus befindet sich in einer verkehrsgünstigen Wohnlage. Schulen, Kitas, Ärzte sowie alle Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Die Immobilie ist somit eine lohnende Investition oder ein vielseitiges Zuhause mit zahlreichen Möglichkeiten zur Individualisierung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause oder Ihre Investitionsmöglichkeit.**

**Für das Haus gibt es eine Teilungserklärung, wodurch alle 3 Wohnungen Teileigentum bilden. Somit wäre es auch möglich, die Wohnungen später separat zu verkaufen. Der Eigentümer will das Haus als Ganzes verkaufen.**

**Geben Sie diesen Link von dem 360 Grad Rundgang in Ihren Browser ein und verschaffen Sie sich den ersten Eindruck von diesem Objekt:**

**<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2983438>**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

***Eine wertbeständige und gleichzeitig sichere Investition!***

***Dieses Haus verfügt über eine seitlich gelegene Eingangstür, die Zugang zum Treppenhaus bietet. Von hier aus gelangen Sie zu den drei separaten Wohnungen, die auf insgesamt drei Etagen verteilt sind. Jede Wohnung ist großzügig gestaltet und umfasst drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Zusätzlich verfügen die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss über eine praktische Speisekammer, die für zusätzlichen Stauraum sorgt. In der Erdgeschosswohnung finden Sie außerdem eine Terrasse, die zum Entspannen einlädt.***

***Die Wohnflächen sind gut dimensioniert, wobei die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss etwa 73 m<sup>2</sup> groß sind, während die Dachgeschosswohnung ca. 59 m<sup>2</sup> bietet.***

***Der überwiegende Teil der Wände im Inneren des Objektes sind in zeitlosem Weiß gehalten, was eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Einige Decken sind mit Holzdielen verkleidet. Alle Badezimmer sind mit hellen Fliesen bis zur Decke ausgestattet und verfügen über eine Badewanne, Waschbecken und WC.***

***Durch die doppelverglasten braunen Holzfenster aus dem Jahr 1980 fällt viel Tageslicht in die Räume und verleiht ihnen ein angenehmes Raumgefühl. Die braune Holzeingangstür sowie einige weiße Innentüren sind mit Glaseinsätzen versehen. In der Wohnung im Obergeschoss wurden die Zimmertüren bereits erneuert.***

***Als Bodenbeläge wurde PVC, Paket, Laminat, Kork und Fliesen verwendet, wodurch eine abwechslungsreiche und gemütliche Ambiente geschaffen wird.***

***Die Küchen in den Wohnungen sowie der Kamin und die Markise in der Erdgeschosswohnung gehören den derzeitigen Mietern und sind nicht im Kaufpreis enthalten.***

***Beheizt werden die Wohnungen durch eine Gas-Etagenheizung. Das Kochen ist aktuell nur durch Gasherde möglich.***

***Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.***

***Weitere Objekte finden Sie auf [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de)***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**WP Immo Manager**

*Einfacher OpenImmo Import*

**IMMOMANAGER**

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihr Ansprechpartner: Jens Schulz, [jens.schulz@falcimmo.de](mailto:jens.schulz@falcimmo.de)  
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Brunnenallee 32-34, 34537 Bad Wildungen***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf:***

***[www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm) oder kontaktieren Sie uns.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



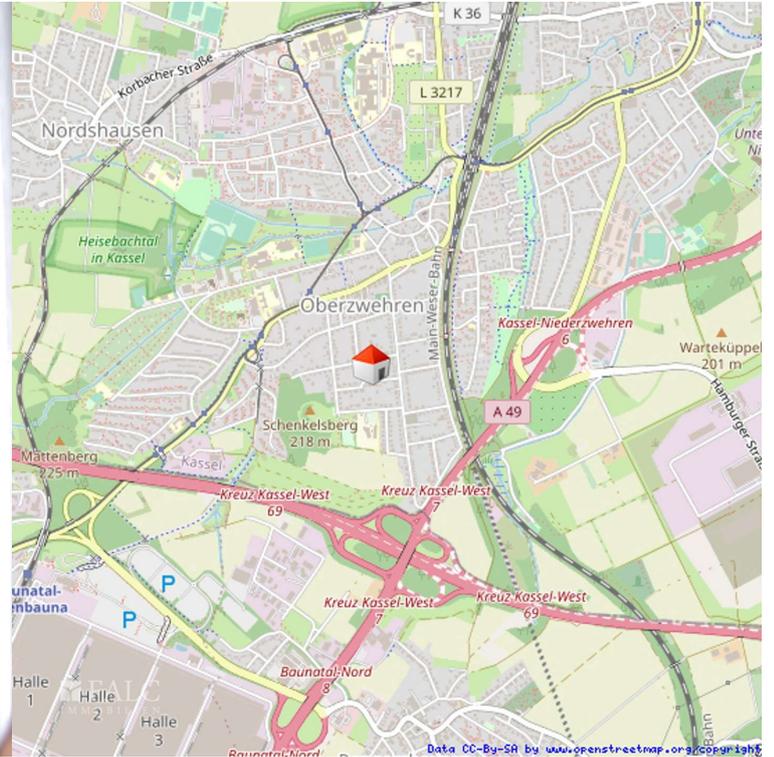
WP



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

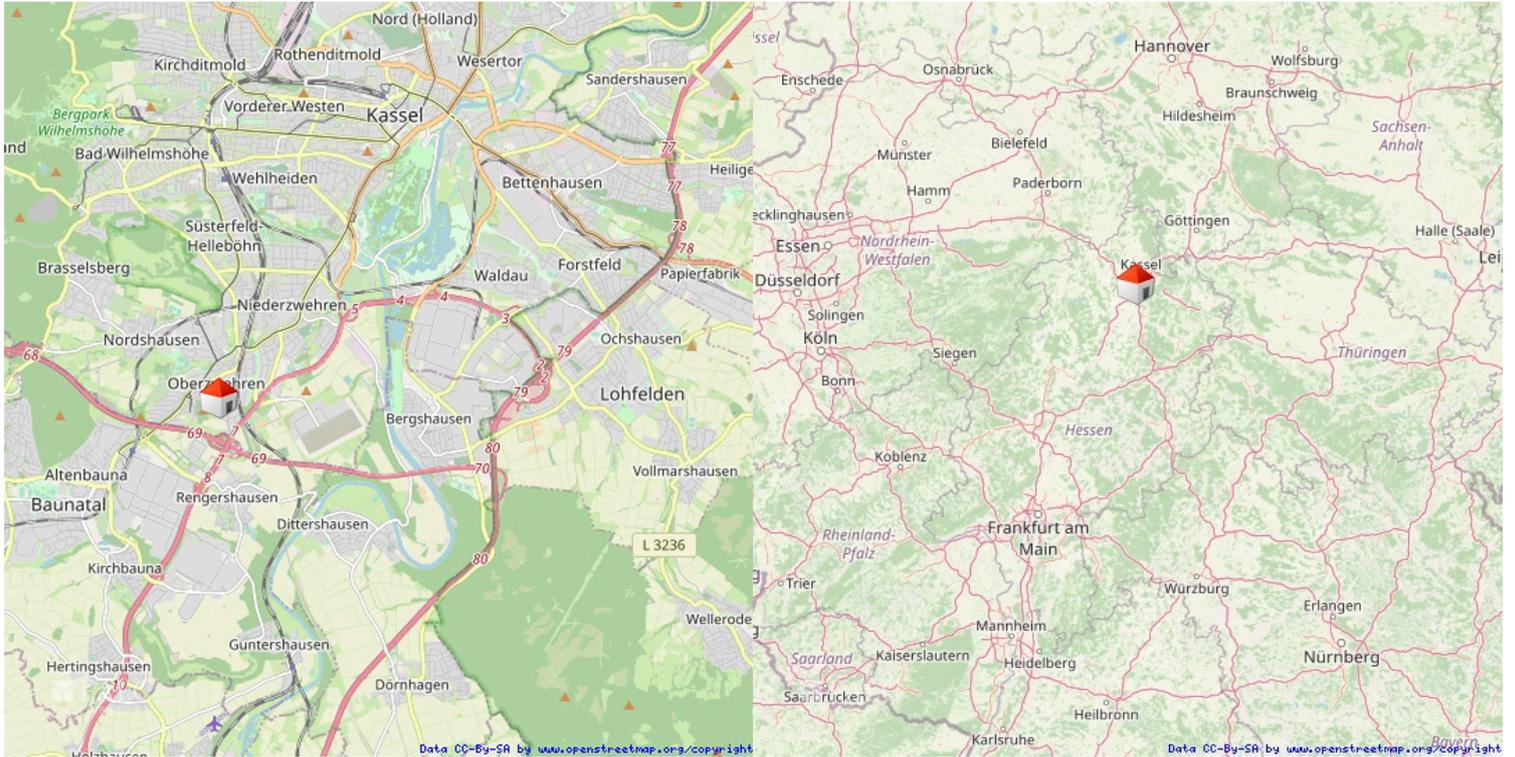
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

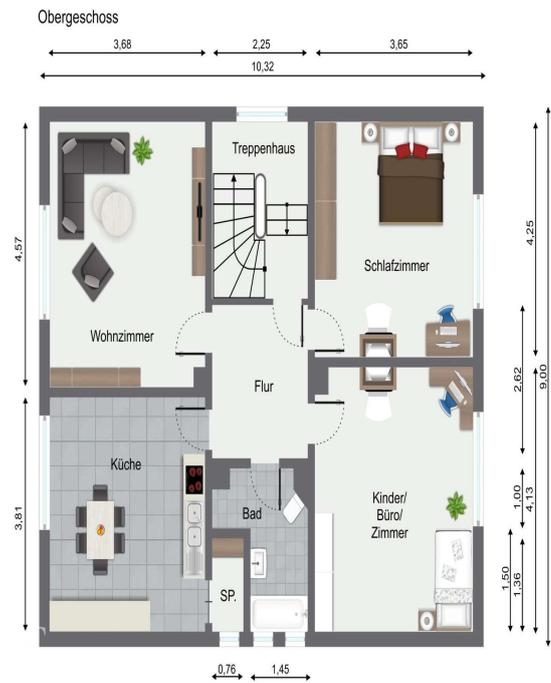
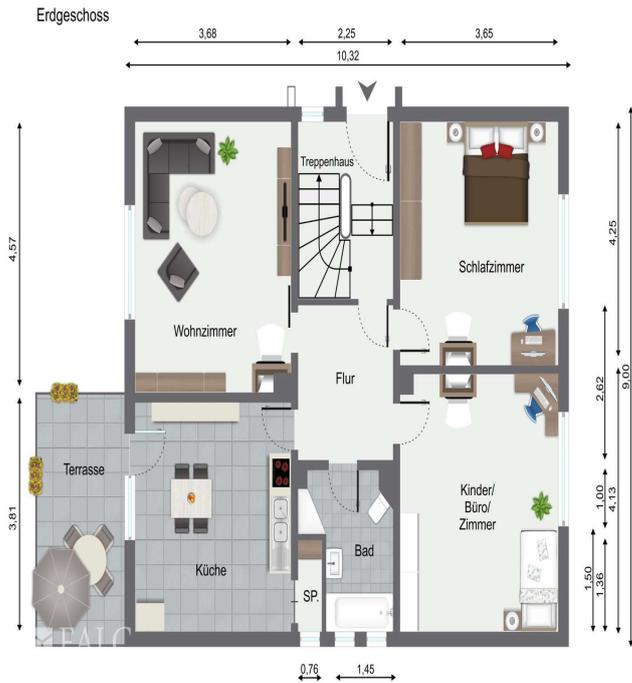
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

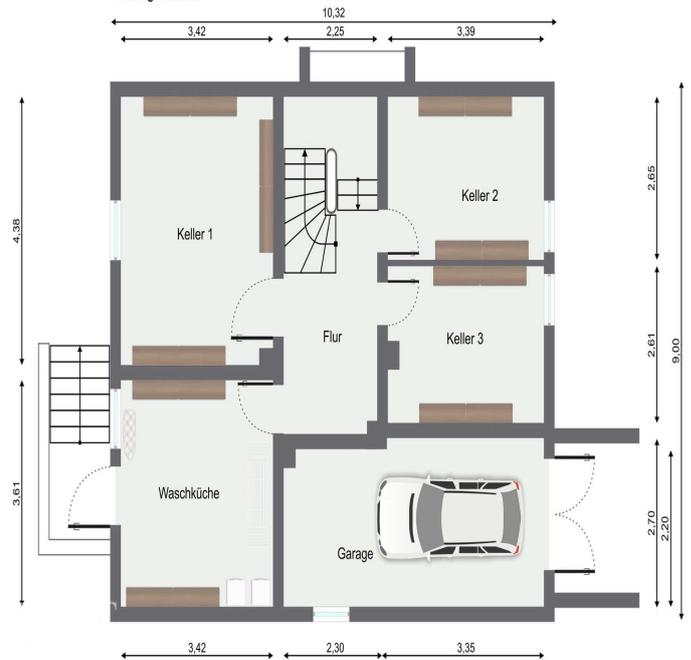
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Dachgeschoss



Kellergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)