



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JeS-70064

**+++Attraktive 4-Zimmerwohnung in zentraler Lage, als Investment oder zur Eigennutzung+++**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**259.000,00 €**

**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>100,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.112,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1979</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.10.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>150,4 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>25.10.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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

*Diese Immobilie befindet sich in Kassel-Wehlheiden, einem zentral gelegenen Stadtteile der Documenta-Stadt. Die Lage besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie einer angenehmen Wohnlage. Die Innenstadt und der ICE-Bahnhof Wilhelmshöhe sind in wenigen Minuten mit dem Auto, dem Fahrrad oder den gut angebundenen Straßenbahnlinien erreichbar.*

*In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot mit Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen in der Umgebung.*

*Auch für Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt. Der nahegelegene Stadthallengarten, der Park Schönfeld oder der Auedamm laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen ein. Kulturelle Einrichtungen, Sportvereine und Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung.*

*Die verkehrsgünstige Lage an den Autobahnen A7, A44 und A49 ermöglicht eine unkomplizierte und schnelle Erreichbarkeit aller Bundesländer.*

*Nach Angaben der Stadt Kassel hat Kassel 204.687 Einwohner (Stand 31. Dezember 2023).*

*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.*

## Objektbeschreibung

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gemütliche barrierefreie Wohnung überzeugt durch ihre freundliche Atmosphäre, eine praktische Raumaufteilung und eine Lage, die Alltag und Freizeit angenehm verbindet.*

*Die 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines ca. 1979 massiv erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einem Fahrstuhl oder über das Treppenhaus gelangen Sie problemlos in die Wohnung. Aufgrund der Innenstadtnähe im Kasseler Stadtteil*

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

**Wahlheimen ist diese Wohnung zentral gelegen.**

**Mittelpunkt der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit einem Zugang auf die schöne große Loggia. Zusätzlich stehen Ihnen drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Eine Garage und ein Kellerraum komplettieren das Angebot.**

**Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2001 (Erneuerung der Heizungsanlage erfolgt 2025). Diese sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen.**

**Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden von der Eigentümergemeinschaft beschlossen und werden in nächster Zeit umgesetzt. Die Kosten für die Modernisierungen werden aus den Rücklagen der Immobilie finanziert.**

- 1. Neue Heizungsanlage inkl. Solarthermieanlage (wurde im Juli/August 2025 erneuert)**
- 2. Dämmung der obersten Geschossdecke**
- 3. Dämmung der Kellerdecke**
- 4. Neuer Fahrstuhl (behindertengerecht) (wurde im Juni/Juli 2025 erneuert)**

**Bereits durchgeführte Modernisierungen in der Wohnung:**

- 1. Badezimmer und Gäste-WC im Jahr 2004**
- 2. Bodenfliesen im Jahr 2004**
- 3. Fenster 3-fach verglast im Jahr 2014**
- 4. Im Jahr 2018 Austausch der Wohnungseingangstür in eine Schallschutztür**

**Derzeit beträgt das Hausgeld ca. 766 € pro Monat.**

**Fernsehempfang ist über Kabel oder das Internet möglich. Laut Internetrecherche wird an dieser Adresse von Vodafone Kabel-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s und von der Telekom 250 Mbit/s angeboten.**

**Durch die Vorzüge dieser Immobilie können Paare, Singles und Senioren hier einen hohen Wohnkomfort genießen. Die Wohnung eignet sich ebenso ideal als Kapitalanlage.**

**Sie würden sich die Wohnung am liebsten sofort ansehen? Unser exklusives 360° Falc-Panorama ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Kopieren Sie einfach den folgenden Link und genießen Sie die virtuelle Besichtigung:**

**<https://app.immviewer.com/portal/tour/3117280>**

**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**

*Treten Sie ein...*

*Über die zentrale Diele erreichen Sie alle Zimmer. Die Diele ist mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet und bietet genügend Platz für eine Garderobe.*

*Ein gemütliches Plätzchen. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur großen Loggia, welche mit zwei Markisen bestückt ist. Hier können Sie sich von der Sonne verwöhnen lassen und einfach mal ausgiebig faulenzen. Die Loggia betreten Sie durch eine behindertengerechte elektrische Balkontür.*

*In der Küche haben Sie ausreichend Platz, um Ihren eigenen Küchentraum einzurichten und Ihre Liebsten zu bekochen. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.*

*Das Badezimmer ist in modernen und zeitlosen Farben gehalten. Es verfügt über eine Wanne, eine Dusche, eine Toilette und ein Waschbecken. Hier können Sie jeden Morgen gut in den Tag starten. Zusätzlich gibt es in der Wohnung auch noch ein separates Gäste-WC.*

*Die drei restlichen Zimmer bieten Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ganz nach Ihrem Bedarf, können Sie hier ein Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Ankleidezimmer einrichten.*

*In der Wohnung sind größtenteils pflegeleichte Fliesen verlegt. Nur zwei Zimmern sind mit einem Teppichboden ausgestattet.*

*Durch die dreifach verglasten weißen Kunststofffenster werden alle Räume mit viel Licht durchflutet und erzeugen eine helle und einladende Atmosphäre.*

*Alle Türen in der Wohnung sind aus Holz.*

*Im Kellergeschoss steht ein Kellerraum und die Garage für Sie bereit. Ein gemeinschaftlicher Trockenraum und eine zur Wohnung gehörende Abstellfläche befinden sich im Dachgeschoss.*

*Überzeugen Sie sich am besten selbst! Kontaktieren Sie uns bei Interesse, indem Sie einfach auf das Feld "Anbieter kontaktieren" klicken. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!*

**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*

### **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



**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



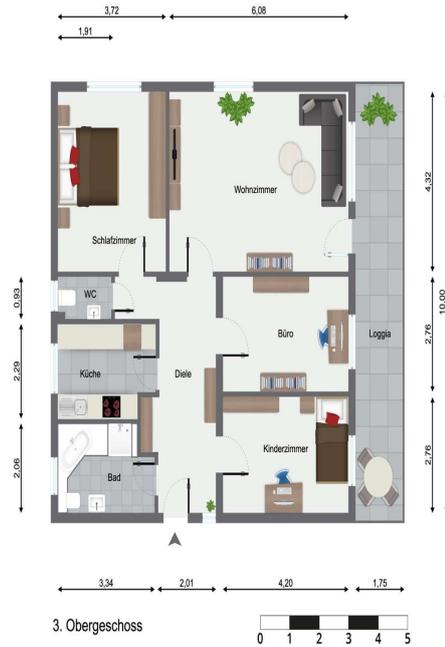
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



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](#)