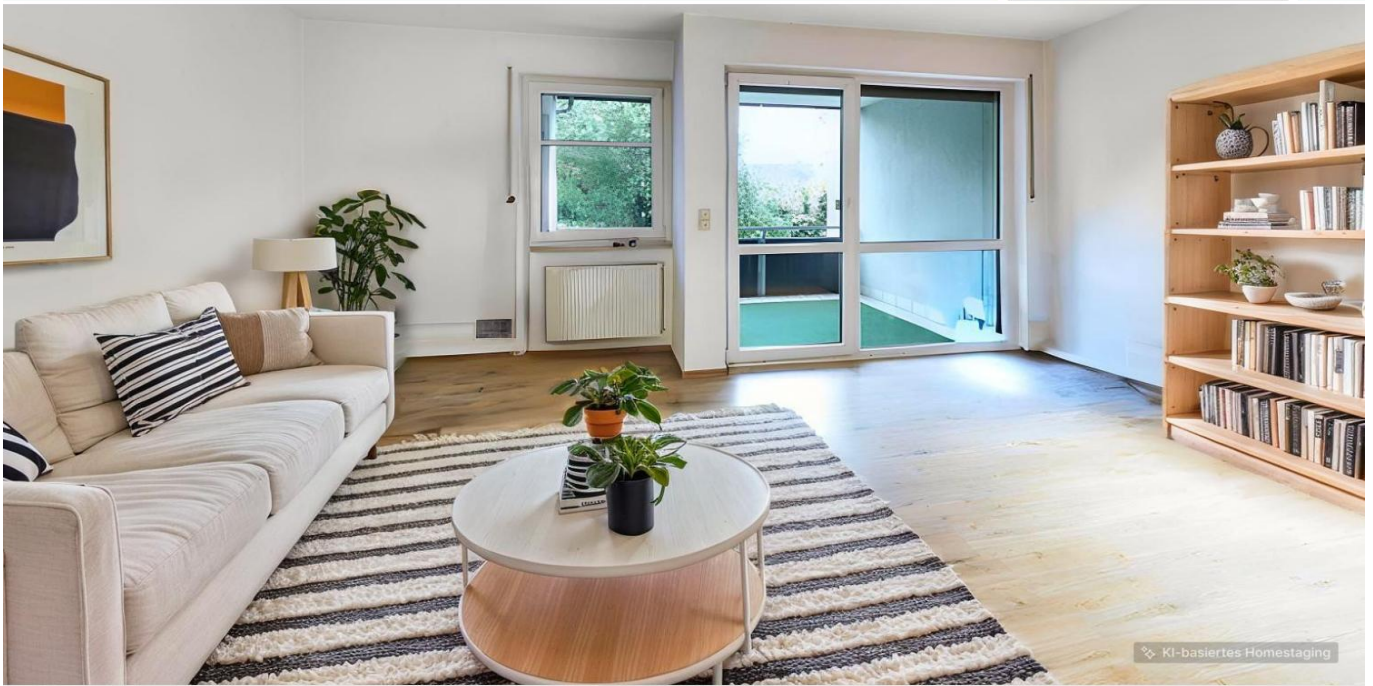


Kaufungen / Niederkaufungen

Anprechende Zwei-Zimmer Wohnung mit idyllischer Loggia und Tiefgaragenstellplatz

???????? ??: 25099024



www.von-poll.com

???? ??: 164.000 EUR • ??: ca. 62 m² • ??: 2

??????? ?????????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ?????????????????

??????? ???????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

?? ??? ??????

??????? ???????:	25099024	????? ??????	164.000 EUR
???????????	ca. 62 m ²	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
???????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1	???????	Kaufpreises
????? ????????????	1996		
????? ????????????	1 x ????????		??????????
	??????????		

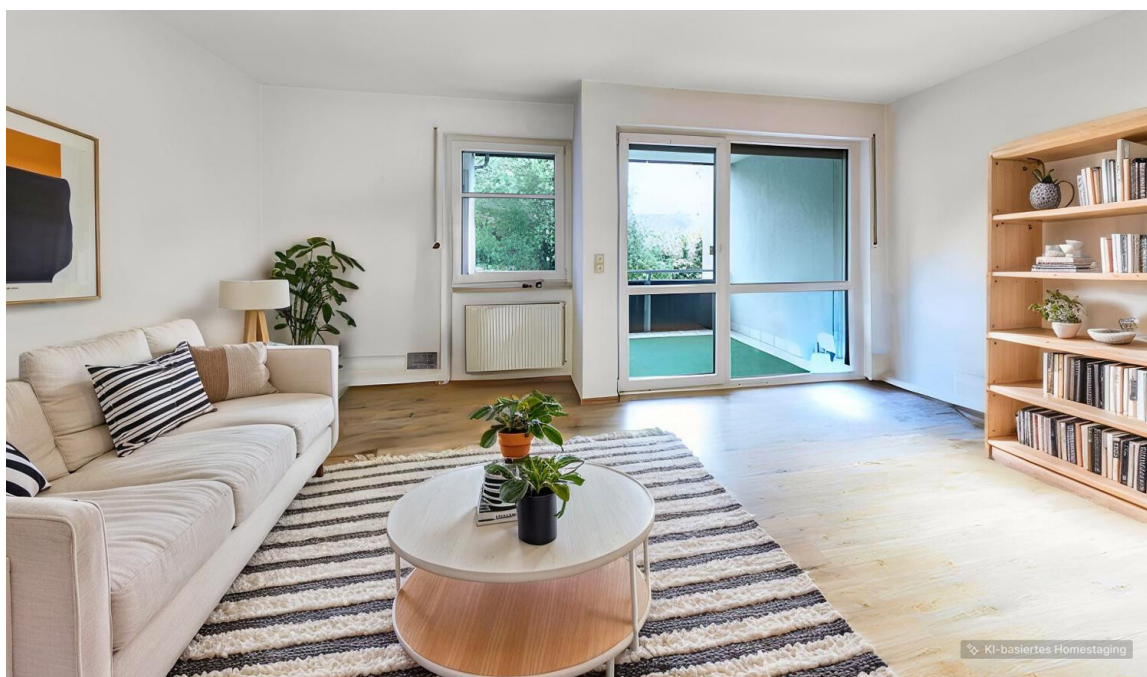
???????? ?????????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	83.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.05.2028	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1996

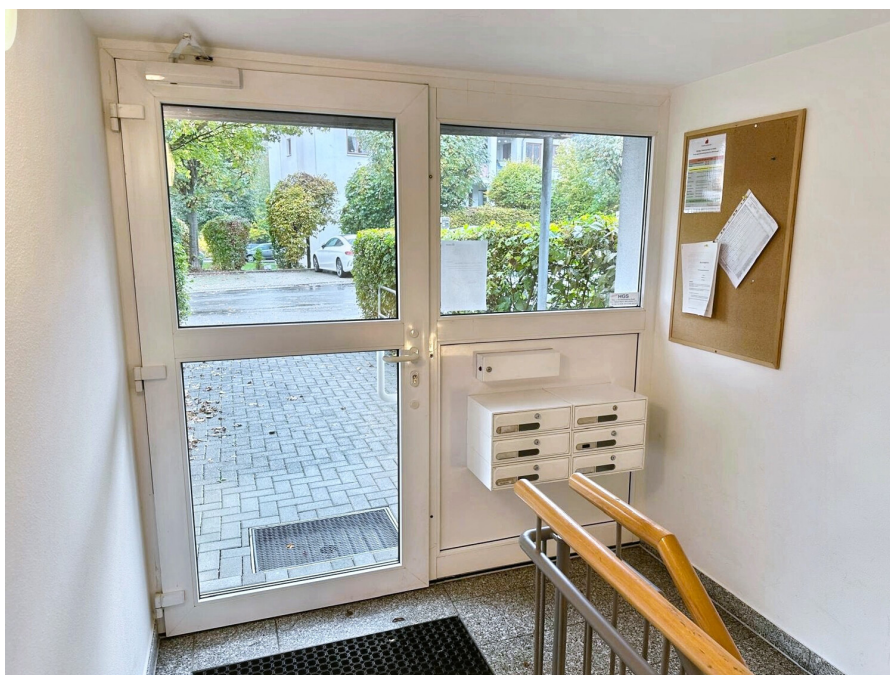
??????? ???????? : 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

?? ????????



??????? ???????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

?? ????????



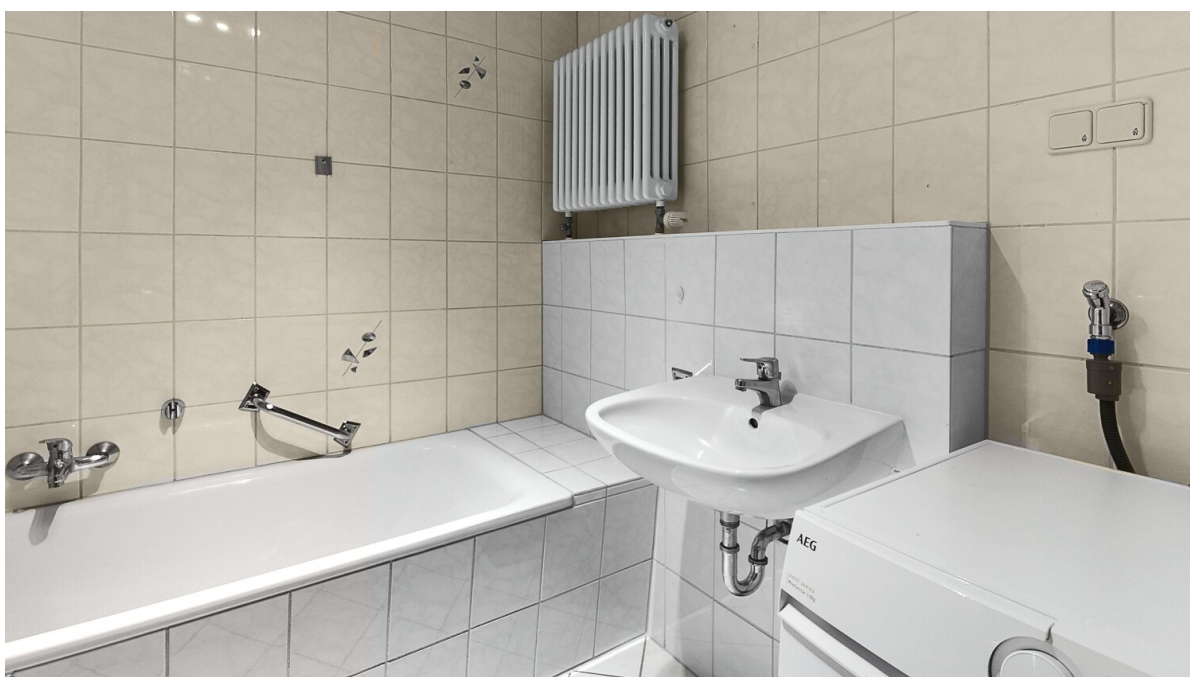
??????? ?????????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

?? ????????



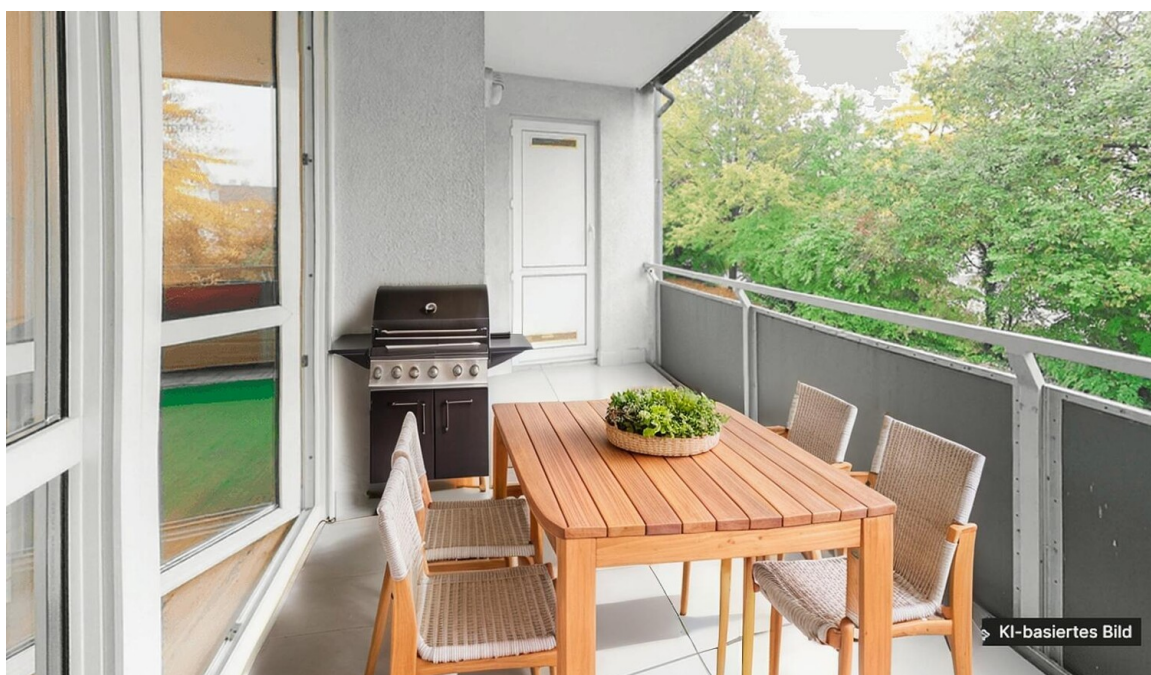
??????? ???????? : 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

?? ????????



??????? ?????????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

?? ????????



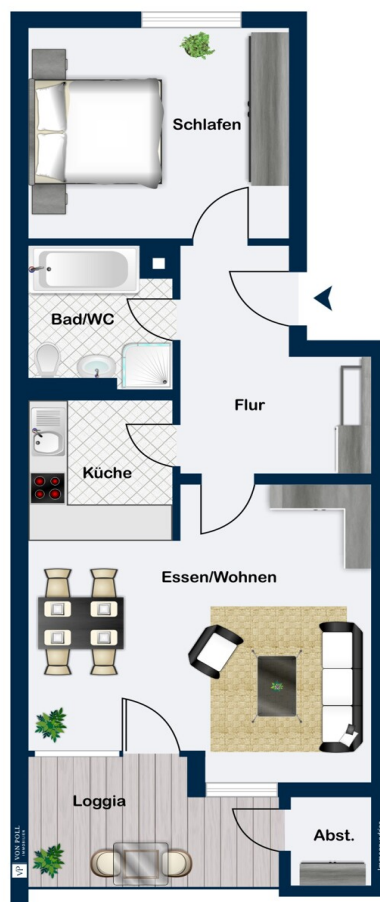
??????? ???????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

?? ????????



??????? ???????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ???? ???? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ?????? ?? ?????????? ???? ?????? ???? ???????????.

??????? ???????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

??? ?????? ?????????

Diese gepflegte 2-Zimmer Wohnung mit idyllischer Loggia befindet sich im 1. Obergeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnfläche von ca. 62 qm verteilt sich auf ein helles Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und mit Zugang zur Loggia, ein Wannenbad mit Dusche sowie einen einladenden Flur.

Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Laminat ausgestattet, das nicht nur pflegeleicht, sondern auch besonders strapazierfähig ist. Ein großes Fenster versorgt den Raum mit viel Tageslicht und schafft eine freundliche Atmosphäre. Die Küche ist aktuell leer und bietet somit die ideale Grundlage, um sie ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und einzurichten.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet genügend Stellfläche für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Auch hier sorgt Laminatboden für ein angenehmes Ambiente. Das moderne Bad ist raumhoch gefliest und verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Hier lässt sich der Tag entspannt beginnen oder ausklingen.

Ein weiteres Highlight ist die geräumige Loggia – sie lädt dazu ein, an sonnigen Tagen im Freien zu frühstücken oder den Abend bei frischer Luft ausklingen zu lassen. Der Blick ins Grüne verschafft zusätzliche Entspannung. Im Flur finden Sie ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzliche Aufbewahrung.

Die Wohnung ist mit einer Isolierverglasung ausgestattet, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt und gleichzeitig die Energiekosten reduziert. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, sodass Sie auch an kälteren Tagen angenehme Temperaturen genießen können.

Der Tiefgaragenstellplatz sorgt für komfortables und sicheres Parken – ideal bei jeder Witterung und direkt im Haus gelegen.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören ein Fahrradkeller und ein Trockenraum.

Zusammengefasst bietet diese 2-Zimmer Wohnung mit idyllischer Loggia erstklassigen Wohnkomfort für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine zentrumsnahe und dennoch ruhige Wohnlage schätzen. Die gelungene Kombination aus moderner

Ausstattung, ansprechender Raumaufteilung und einer attraktiven Lage macht diese Etagenwohnung zu einer hervorragenden Wahl.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung – überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie!

??????? ???????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

??????????????? ??? ????????

- 2-Zimmer Wohnung
- Küche
- Bad
- grosszügige Loggia
- Flur
- Laminat
- Fliesen
- Isoverglasst
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Zentralheizung
- Trockenraum
- Fahrradkeller

??????? ???????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

??? ??? ??? ???????????

Leben, wo Stadt und Natur sich begegnen – Kaufungen bei Kassel

Willkommen in Kaufungen, einer der beliebtesten Wohnlagen im Kasseler Umland! Die charmante Gemeinde verbindet auf ideale Weise ländliche Idylle mit urbaner Nähe – perfekt für alle, die ein ruhiges Zuhause mit hervorragender Infrastruktur suchen.

Kaufungen überzeugt mit einer optimalen Verkehrsanbindung:

Die Tramlinie 4 ist 5 Minuten von der Wohnung entfernt, bringt Sie im 15-Minuten-Takt direkt in die Kasseler Innenstadt – bequem, umweltfreundlich und stressfrei. Über die Autobahn A7 und die A44/A49 sind Sie schnell in alle Richtungen unterwegs – ob nach Göttingen, Paderborn oder Frankfurt. Auch Pendler profitieren von der Nähe zur Bundesstraße B7, die eine direkte Verbindung nach Kassel bietet.

Kaufungen ist bekannt für seine hervorragende Bildungs- und Betreuungsstruktur: Mehrere Kindergärten und Kitas bieten flexible Betreuungskonzepte. Die Gesamtschule Kaufungen genießt einen ausgezeichneten Ruf und rundet das schulische Angebot vor Ort ab. Zahlreiche Sport- und Musikvereine fördern Gemeinschaft und Freizeitspaß für Groß und Klein.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Lossetals bietet Kaufungen ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Ob Wandern, Radfahren oder Spaziergehen – die Umgebung lädt zum Entdecken ein. Der Steinertsee-Park, die Kaufunger Waldregion und die Altstadt Oberkaufungen mit ihren Fachwerkhäusern schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Zahlreiche Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen beleben das Ortsgeschehen das ganze Jahr über.

Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sichern die Nahversorgung. Für den größeren Einkaufsbummel ist Kassel in nur wenigen Minuten erreichbar.

Kaufungen vereint Ruhe, Natur und gute Erreichbarkeit – ein Ort, an dem sich Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen wohlfühlen. Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt zu verzichten.

??????? ?????????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

?????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 83.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 25099024 - 34260 Kaufungen / Niederkaufungen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com