

Kassel

# Lebensqualität pur: Barrierefreie 4-Zimmer-Terrassenwohnung mit Sauna, Pool & naturnaher Lage

*Codice oggetto: 26099002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26099002</b>
Superficie netta	<b>ca. 106 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1976</b>

Prezzo d'acquisto	<b>179.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Terrazze</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>215.20 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>12.06.2028</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>G</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1976</b>

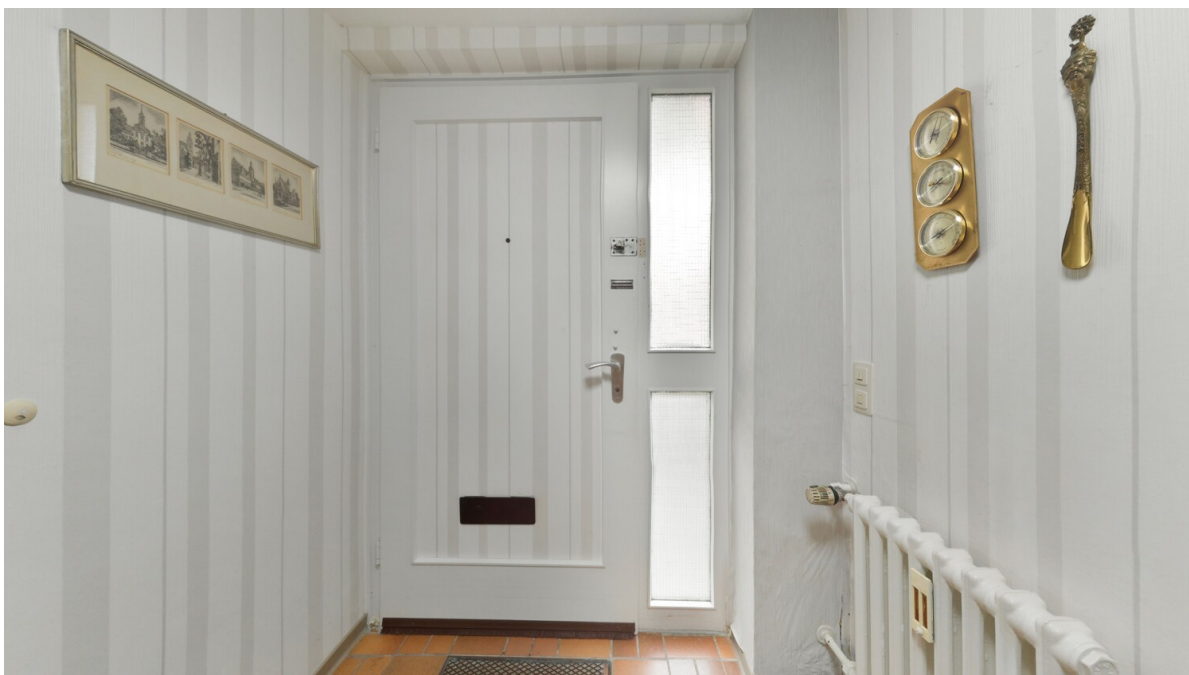
Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel

## La proprietà



Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel

## La proprietà



Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel

## La proprietà



Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel

## La proprietà



Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel

## La proprietà



Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel

## La proprietà



Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel

## La proprietà



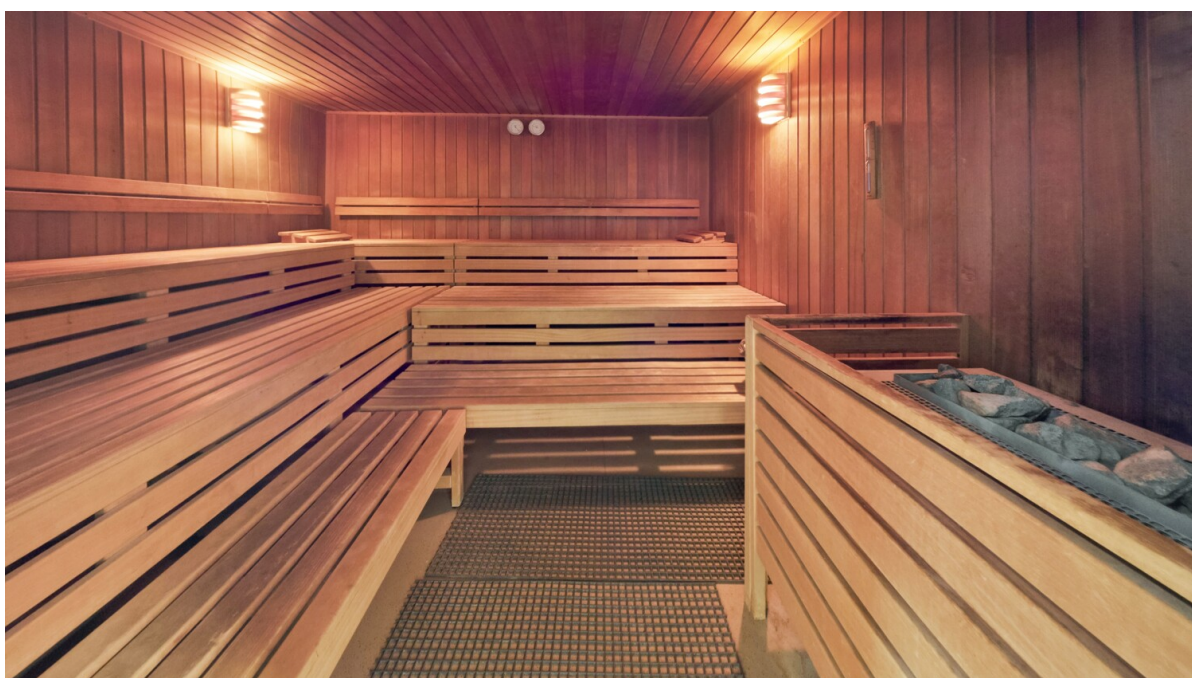
Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel

## La proprietà



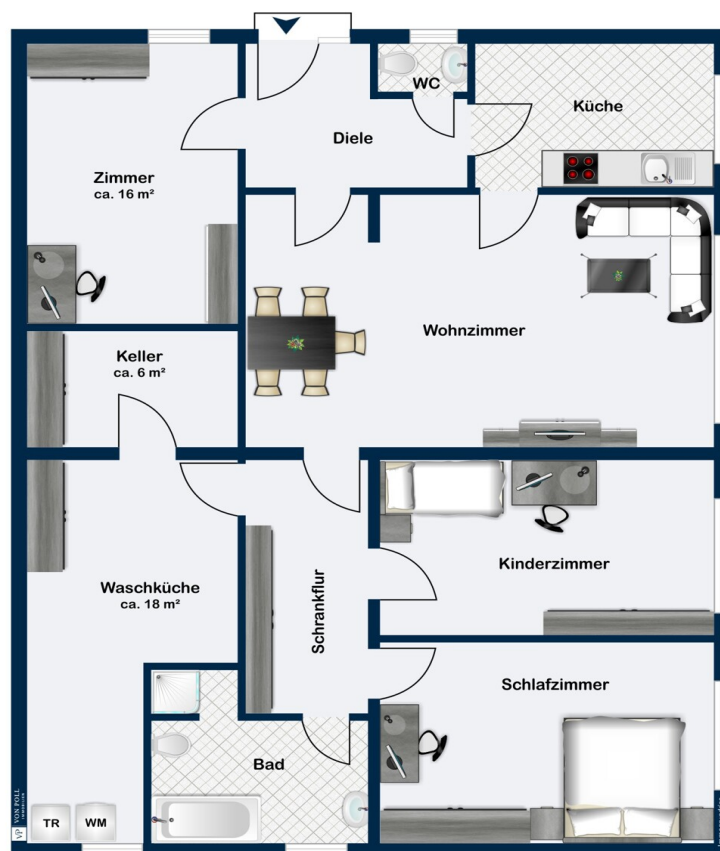
Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel

## La proprietà



Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel**

## Una prima impressione

Diese großzügige, barrierefreie Terrassenwohnung mit 4 Zimmern bietet auf insgesamt ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Freiraum für individuelle Wohnbedürfnisse. Das gepflegte Objekt befindet sich in einem 1976 erbauten Mehrparteienhaus und verbindet angenehmes Wohnen mit einem komfortablen Ausstattungsstandard.

Die Wohnung überzeugt durch eine klar strukturierte Raumaufteilung: Insgesamt vier Zimmer bieten ausreichend Rückzugs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Drei separate Schlafzimmer erlauben eine flexible Nutzung für Familienmitglieder, Gäste oder als Home-Office. Die sonnigen Wohnräume sind freundlich gestaltet und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und entspricht damit den Ansprüchen an zeitgemäßen Komfort. Zusätzlich steht eine Gästetoilette zur Verfügung, welche besonders bei mehreren Bewohnern oder Besuchern praktisch ist.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional und bietet die notwendige Ausstattung für die Zubereitung alltäglicher Mahlzeiten.

Ergänzt wird das hochwertige Raumangebot durch einen großzügig dimensionierten Hauswirtschaftsraum mit komfortablem Platz für Waschmaschine und Haushaltsutensilien sowie eine besonders geräumige Abstellkammer, die durch ihre durchdachte Größe und optimale Nutzbarkeit überzeugt.

Die großzügige Terrasse schafft die Möglichkeit, den Außenbereich nach individuellen Vorstellungen zu gestalten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Rolläden tragen zur wohnlichen Atmosphäre und zum Sichtschutz bei. Zu den weiteren Räumlichkeiten gehört ein Kellerabteil, das als Lager- oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige gemeinschaftliche Freizeitbereich: Die Wohnung bietet Zugang zu einer Sauna sowie zu einem 20 Meter langen Schwimmbad. Das Becken eignet sich ideal für sportliches Training und ambitionierte Schwimmer, bietet aber ebenso Raum für entspannte Freizeitstunden. So lassen sich Fitness und Erholung direkt am Wohnort miteinander verbinden – komfortabel und unabhängig von der Wetterlage.

Die Wohnung ist barrierefrei konzipiert, was gerade für Ruheständler, aber auch für Familien Vorteile bietet und einen komfortablen Zugang zu allen Räumen sicherstellt. Die

**Räume sind hell und durch die großen Fensterflächen lichtdurchflutet. Die Ausstattung ist als normal zu bezeichnen und orientiert sich an den Bedürfnissen des täglichen Lebens. Für angenehmes Wohnklima sorgt die zentrale Gasheizung, die in allen Räumen für wohlige Wärme sorgt.**

**Die Böden der Wohnung sind mit Parkett, Kork und Fliesen ausgestattet, sodass Funktionalität und Behaglichkeit in unterschiedlichen Bereichen optimal miteinander kombiniert werden.**

**Diese barrierefreie 4-Zimmer-Terrassenwohnung eignet sich sowohl für Familien als auch für Ruheständler, die Wohnkomfort schätzen und Wert auf eine durchdachte Ausstattung legen, und bietet zugleich den idealen Lebensmittelpunkt für Menschen, die sportliche Aktivitäten und eine aktive Freizeitgestaltung zu schätzen wissen; die familienfreundliche Umgebung schafft dabei beste Voraussetzungen, um sich hier dauerhaft zuhause zu fühlen.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel**

## **Dettagli dei servizi**

- 4 Zimmer Terrassenwohnung
- Barrierefrei
- 1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- 1 Gästetoilette
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Hauswirtschaftsraum siehe Grundriss
- Abstellkammer
- Terrasse
- Rolläden
- Sauna
- Schwimmbad 20m lang
- Parkett, Kork, Fliesen

**Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel**

## **Tutto sulla posizione**

**In beehrter Wohnlage des Kasseler Stadtteils Wolfsanger befindet sich die Immobilie in der Fuldablick 5 – eine Adresse, die Ruhe, Naturnähe und eine hervorragende Infrastruktur auf ideale Weise verbindet.**

**Wolfsanger zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohngebieten im Norden von Kassel und überzeugt durch seinen gewachsenen, familienfreundlichen Charakter. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Nur wenige Minuten entfernt laden die Uferbereiche der Fulda zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Auch der überregional bekannte Bergpark Wilhelmshöhe ist schnell erreichbar und bietet ein einzigartiges Freizeit- und Erholungserlebnis.**

**Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung, die Haltestellen der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft befinden sich in fußläufiger Nähe und gewährleisten eine zügige Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen von Kassel.**

**Die Wohnlage überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung. Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Ärzte und Apotheken sichern die medizinische Versorgung vor Ort. Die Kasseler Innenstadt bietet darüber hinaus ein umfangreiches Einkaufs- und Kulturangebot**

**Diese Kombination aus ruhigem Wohnen und städtischer Infrastruktur macht die Fuldablick 5 besonders attraktiv für Familien, Paare, Berufspendler und Kapitalanleger. Wolfsanger verbindet dörfliche Atmosphäre mit urbanem Komfort. Vereine, Grünflächen und die Nähe zur Natur sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität und machen diesen Stadtteil zu einer nachhaltig gefragten Wohnlage in Kassel.**

**Die Fuldablick 5 steht für ruhiges Wohnen in attraktiver Lage – naturnah, gut angebunden und mit ausgezeichneter Infrastruktur. Eine Adresse mit langfristigem Wert und hoher Lebensqualität.**

**Codice oggetto: 26099002 - 34125 Kassel**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Max Mattis**

---

**Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel**

**Tel.: +49 561 - 76 64 47 0**

**E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**