



ZU VERMIETEN

# EXPOSÉ

**Gepflegte, helle 5 ZKB Wohnung  
direkt am Bergpark Kassel Wilhelmshöhe**

**34131 Kassel | Bad Wilhelmshöhe**

**[www.huehner-immobilien.de](http://www.huehner-immobilien.de)**

**Telefon +49 157 58553440**

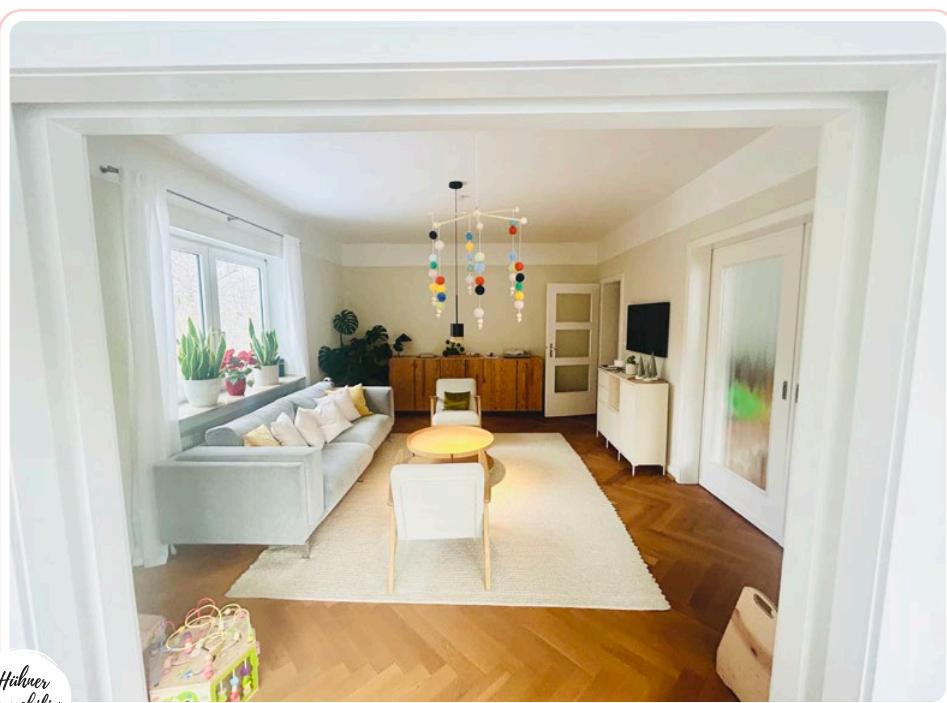
**Email [info@huehner-immobilien.de](mailto:info@huehner-immobilien.de)**



# FOTOANSICHTEN

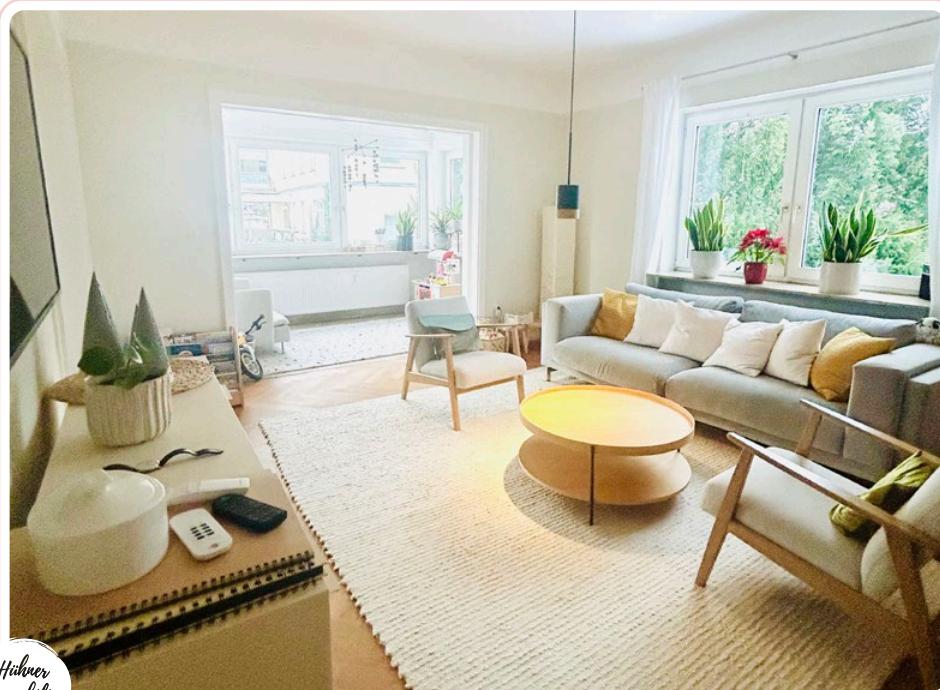


Wohnbereich

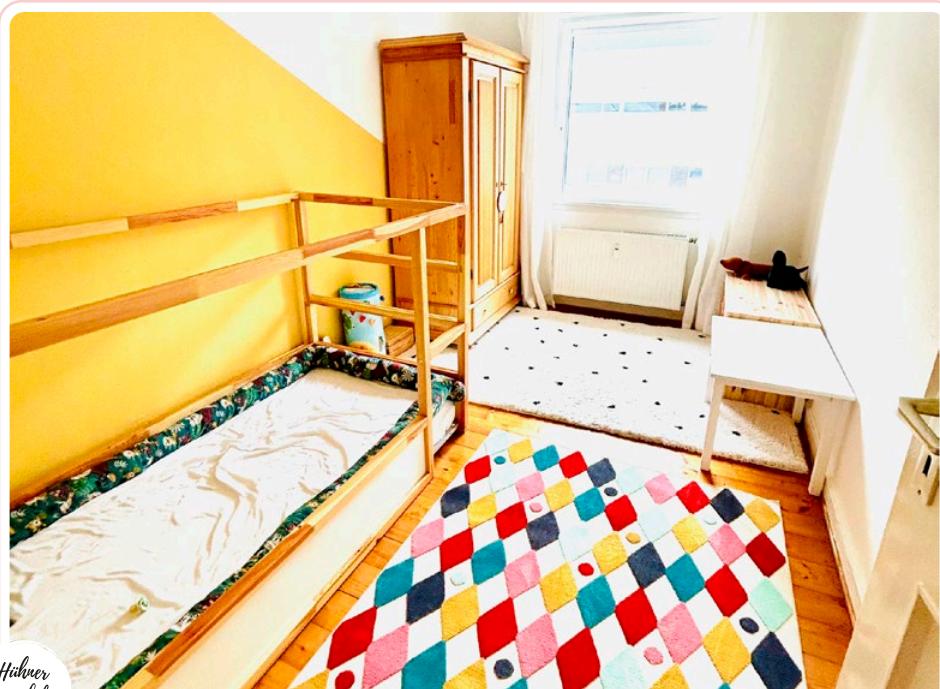


Wohnbereich

# FOTOANSICHTEN



Wohnbereich



Kinderzimmer

# FOTOANSICHTEN



Küche



Küche mit Speisekammer

## Objektbeschreibung

Die großzügig geschnittene Wohnung mit insgesamt 139 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. OG eines ruhig gelegenen Mehrfamilienhauses in bester Lage, unmittelbar am attraktiven Bergpark Bad Wilhelmshöhe, der innerhalb 2 Minuten fußläufig erreichbar ist.

Die Wohnung ist über den Eingangsbereich und das weitläufige Treppenhaus des 3-stöckigen Hauses erreichbar. Bereits beim Betreten der Wohnung wird durch den großen Eingangsbereich und den Flur das großzügige Platzangebot klar.

Im kombinierten Wohn- und Essbereich mit Schiebetüren und Echtholzparkett sorgt ein integrierter Erker zu jeder Jahreszeit für Gemütlichkeit und eine lichtdurchflutete, helle Wohnung.

In weiteren 3 Räumen findet sich reichlich Platz, besonders für eine junge Familie oder z.B. ein eigenes Büro. Für ausreichend kreativen Gestaltungsraum und die Verwirklichung der eigenen Ideen ist somit gesorgt.

Durch die großen isolierten Fenster, besticht die Wohnung auch hier in Punkt Helligkeit und Großzügigkeit.

Alle Räume der Wohnung sind mit Echtholz-Fußböden ausgestattet, die das hochwertige, gepflegte Ambiente der Wohnung unterstreichen.

Diese exklusive Wohnung bietet nicht nur fünf äußerst attraktiv geschnittene Zimmer mit viel Raum, sondern auch ein Badezimmer mit Badewanne/Dusche und ein separates WC für Gäste.

Die Küche mit angrenzender Speisekammer und Durchgang zum Balkon bietet viel Platz auch für einen eigenen Essplatz oder einer Frühstücks-/Arbeitstheke.

Das 1962 massiv erbaute Haus besitzt eine zentrale Ölheizung mit entsprechenden Heizkörpern in jedem Wohnraum. Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Räume von denen jedem Mieter einer zugehörig ist.

Optional kann eine Garage zur Wohnung mit gemietet werden.

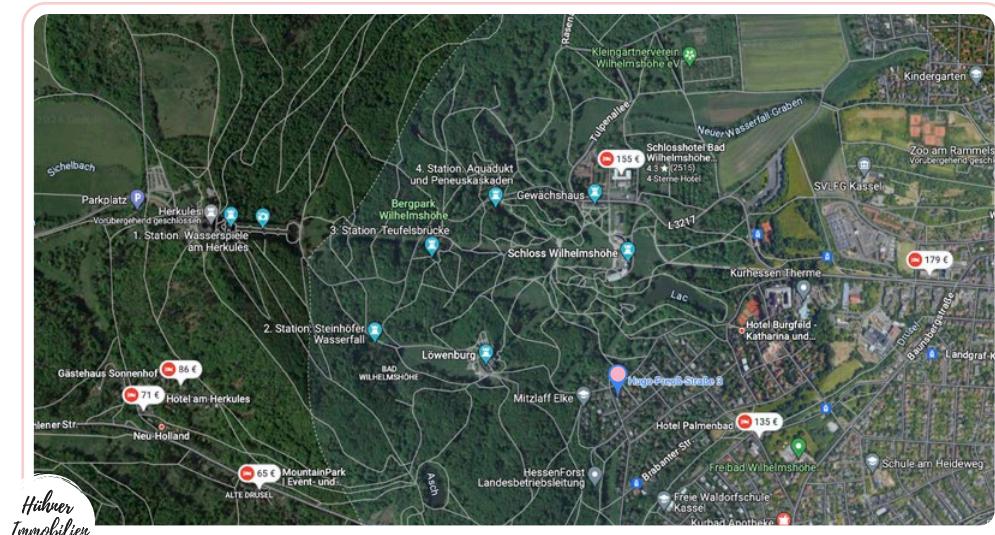
## Lage | Ortsteil

Bad Wilhelmshöhe gehört zu den attraktivsten und exklusivsten Stadtteilen Kassels direkt am Weltkulturerbe „Bergpark Wilhelmshöhe“, welcher berühmt für seinen einzigartigen Baum- und Pflanzenreichtum, die Museen und Sehenswürdigkeiten und natürlich dem Herkules und die Wasserspiele ist.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zentrum des Lebens ist die Wilhelmshöher Allee. Zu Fuß erreichen Sie schnell den Bus und die Straßenbahn. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kitas, Schulen, Ärzte, Apotheken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, sowie tolle Restaurants, Bars und Cafés sind in der näheren Umgebung.

Bad Wilhelmshöhe ist nicht zuletzt wegen der vielen Grünflächen und Parks einer der Hauptveranstaltungsorte Kassels. In den nah gelegenen Golf- und Tennisclubs, sowie dem Freibad Willhelmshöhe und der Therme, findet man zu jeder Jahreszeit die Möglichkeit Sport zu treiben oder sich zu entspannen.

Infrastruktur und Anbindung an den ÖPNV sind hervorragend. Der ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ist schnell zu erreichen, die Autobahn A 44 in wenigen Autominuten.



KASSEL - Bad Wilhelmshöhe

# DATEN IM ÜBERBLICK



## Adresse

Objektart	Wohnung
Strasse/Hausnummer	Hugo-Preuß-Str. 3
PLZ/Ort	34131 Kassel
Stadtteil	Kassel- Bad Wilhelmshöhe
Gemeinde	Kassel

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139,25 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5 Zimmer, Küche, Bad, WC
Anzahl Badezimmer	1 mit Badewanne
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Kellerräume	1
Garagen	1 optional

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

Balkon	Ja
Rollläden/Jalousien	Ja

# DATEN IM ÜBERBLICK



## Mietkosten / Nebenkosten

<b>Mietpreis kalt</b>	1.150,00 €
<b>Mietpreis Garage</b>	50 € (optional)
<b>Mietpreis warm</b>	1.554,00 €
<b>Kaution</b>	2 Kaltmieten
<b>Provision</b>	keine

## Nebenkostenaufstellung

<b>Neben-/Betriebskosten/Monat</b>	197 €
<b>Heizkosten/Monat</b>	207 €
<b>Stromkosten/Monat</b>	Mieter Sache
<b>Wasserkosten/Monat</b>	In Betriebskosten enthalten
<b>Grundsteuer&amp;Niederschlag/Monat</b>	In Betriebskosten enthalten
<b>Versicherung/Monat</b>	In Betriebskosten enthalten
<b>Müll &amp; Straßenreinigung</b>	In Betriebskosten enthalten

# DATEN IM ÜBERBLICK



## Bauweise

Baujahr	1930
Bauweise	Massivbau
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,50 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	4
Anzahl Wohneinheiten	6
Keller	Vollkeller

## Heizung

Befeuerung	Öl
Heizungsart	Heizkörper

## Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	20.11.2028
End-Energieverbrauch/-bedarf	171,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	F
Wesentlicher Energieträger	Öl



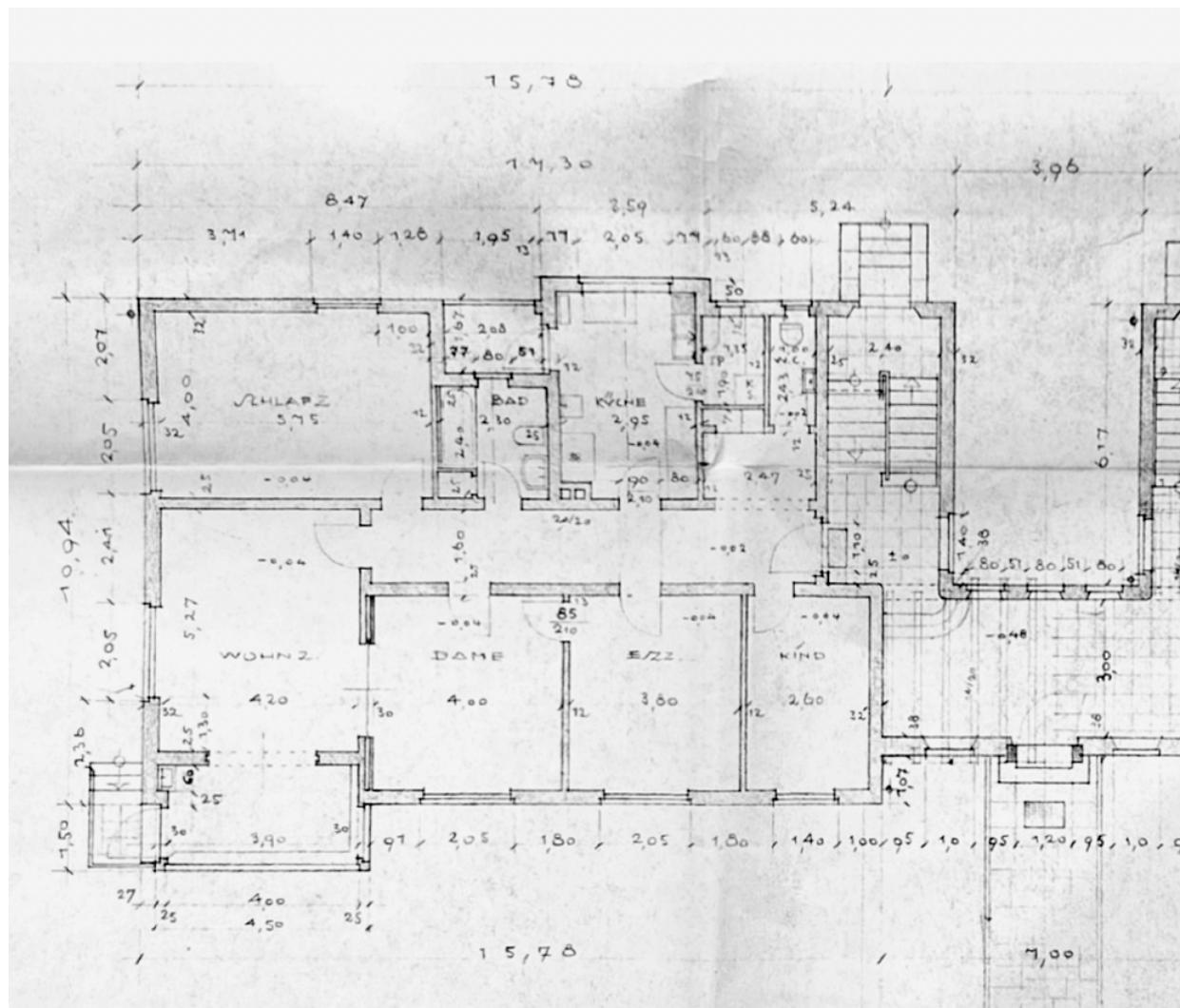
## Grundriss

Dieser Plan wurde vom original Plan elektronisch abgezeichnet und dient lediglich der Darstellung der Lage der Räume und ihrer ungefähren Größe. Genaue Maße müssen vor Ort abgenommen/bestimmt werden.



# Grundriss

## Orginal Plan.



**„Ich helfe Ihnen bei der Suche  
nach Ihrer Traumimmobilie!“**



**Sie haben Interesse an  
unserer Immobilie? Es sind  
noch Fragen offen, die Sie  
gerne besprechen wollen?**

**Vereinbaren Sie noch heute  
einen Besichtigungstermin  
und gewinnen Sie vor Ort  
einen Eindruck ihrer neuen  
Traumimmobilie.**

**Rufen Sie mich gerne an oder  
schreiben Sie mir per Email.**

**Zögern Sie nicht und lassen  
Sie sich einen Blick in Ihre  
Traumimmobilie nicht  
entgehen.**

**Ich freue mich auf den  
Austausch mit Ihnen!**

**Ich bin für Sie da.**

**Ihre Ansprechpartnerin  
bei Fragen rund um Ihre  
neue Traumimmobilie:**



*Beata Hühner*



**[www.huehner-immobilien.de](http://www.huehner-immobilien.de)**

**Büro            Ulmenweg 2, 34327 Körle**

**Telefon        +49 157 58553440**

**Email            info@huehner-immobilien.de**