



ZU VERKAUFEN

EXPOSÉ

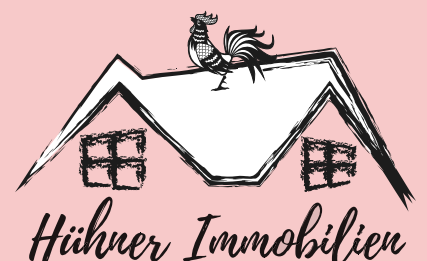
Moderne, top sanierte Eigentumswohnung mitten im „Vorderen Westen“- bezugsfertig

34119 Kassel | Vorderer Westen

www.huehner-immobilien.de

Telefon +49 157 58553440

Email info@huehner-immobilien.de



Die folgenden Fotos zeigen beispielhaft mögliche Wohn- & Einrichtungsideen nach der Sanierung:







Hühner
Immobilien



Hühner
Immobilien

FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien

FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien





Objektbeschreibung

Die gerade neu sanierte 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss des 1930 massiv erbauten Mehrfamilienhauses, welches im aktuellen Jahr 2025 durch einen Eigentümerwechsel von Grund auf neu saniert wird.

Das Haus wird dabei energetischen komplett neu modernisiert. Hierbei wird für einen optimalen Wärmeschutz die Fassade und das Dach neu gedämmt und das Treppenhaus modernisiert.

Die Fenster im gesamten Haus werden gegen hoch moderne 3-fach verglaste Fenster mit besonderem Wärme- und Schallschutz ausgetauscht. Zusätzlich wird im Haus eine hoch effiziente Fernwärmeheizung installiert, die sparsam und nahezu wartungsarm für eine sorgenfreie, zukunftsichere Energieversorgung sorgt.

Die Wohnung im 1sten OG rechts wird aktuell saniert und komplett modernisiert. Hierbei werden hochwertiges Parkett und moderne Fliesen verlegt, Wände neu verputzt, Türen ausgetauscht, elektrische Rollläden installiert und die komplette Elektrik neu verlegt.

Sie bietet mit ihren ca. 75 m² Grundfläche einen modernen Grundriss mit zentralem Eingangsbereich und Flur, von dem aus alle drei Wohnräume, das Bad und die Küche verbunden sind. Über die Küche und das Wohn-/Esszimmer gelangt man auf den großen überdachten Balkon, mit Blick in die für den Stadtteil typisch angelegte Grünanlage des Wohnblocks.

Küche und Bad werden bei der Sanierung mit hochwertigen Komponenten (ohne Elektrogeräte) komplett neu ausgestattet und gemäß den gezeigten Renderings gestaltet.

Im Untergeschoss des Objekts steht jeder Wohneinheit ein Kellerraum zur Verfügung. Eine existierende Hausverwaltung betreut das gesamte Haus somit sind nicht nur Grünanlage, Treppenhaus und Straße immer in Bestzustand.

Die Wohnung verspricht somit eine sofort bezugsbereite hoch exclusive, moderne und zukunftsichere Ausstattung in der sich Paare, kleine Familien und anspruchsvolle Singles besonders wohlfühlen.

Für die letzten kleinen individuellen Gestaltungselemente oder die eigene Farbe an den Wänden, vermitteln wir gerne unsere vor Ort ansässigen Fachfirmen – einem sorgenfreien Einzug ohne Stress und böse Überraschungen steht also nichts im Weg.

Verwirklichen Sie ihren Traum einer eigenen Wohnung – Rufen Sie mich an!

Lage | Ortsteil

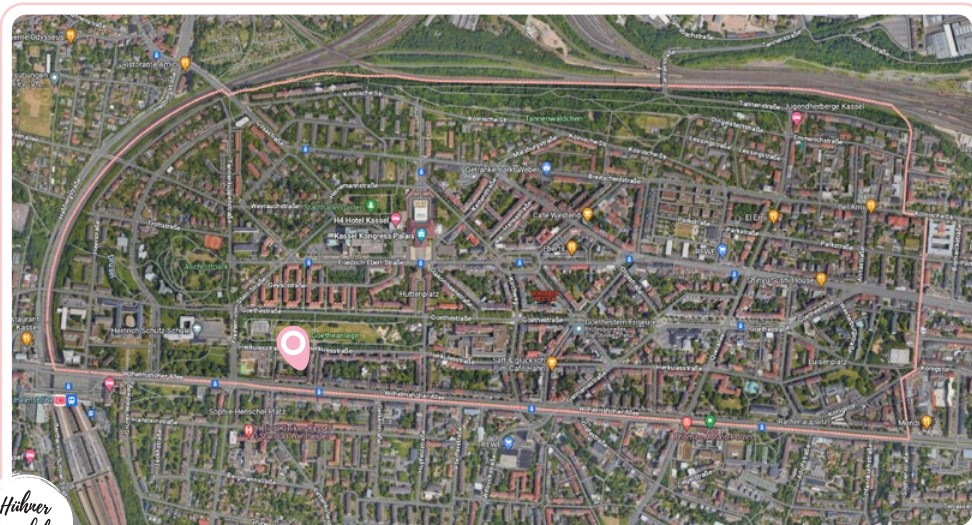
Der „Vordere Westen“ Kassel – buntes Leben und Wohnen im Herzen der Stadt. Einer der kleinsten Stadtteile gilt als das zentrale Szeneviertel der Stadt. Architektonisch geprägt durch viele historische Gründerzeitbauten ist er eines der beliebtesten Viertel um Leben, Sport & Kultur unter einen Hut zu bekommen.

Entlang der Friedrich-Ebert finden sich überall neben versteckten gemütlichen Cafés, Restaurants & Bars auch etliche kleine Concept-Stores die zum verweilen und bummeln einladen. Am zentralen Bebelplatz gibt es Märkte, Läden, Dienstleistungsanbieter für bald jeden Bedarf.

Die zentral im Viertel liegende Goetheanlage mit seinen Spielplätzen ist eine der beliebtesten Parkanlagen und Treffpunkte im Grünen – mehrere kleinere Parks, begrünte Freiflächen und Hinterhöfe steigern die Wohnqualität des Stadtteils.

Infrastruktur und Anbindung an den ÖPNV sind hervorragend. Durch die unmittelbare Nähe zum ICE-Bahnhof Wilhelmshöhe aber auch durch die vielen Haltestellen der Straßenbahn erreicht man problemlos und stressfrei jegliches Ziel und auch umliegende Stadtteile und Arbeitsstätten.

Nicht zuletzt die 6 schnell erreichbaren Schulen im Bezirk, die angesiedelten Sportstätten/-vereine und die historische Stadthalle als zentraler Veranstaltungsort machen den Vorderen Westen zu einem beliebten Stadtteil für junge Familien, die ein buntes Leben im Mittelpunkt der Kernstadt Kassels suchen.



Huehner
Immobilien

Vorderer Westen - Kassel



Adresse

Objektart	Eigentumswohnung
Etage	1stes Obergeschoss
Ausrichtung	rechts
Strasse/Hausnummer	Huttenstr. 1
PLZ/Ort	34119 Kassel
Stadtteil	Vorderer Westen

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	299.000 €
Provision	2.975 %
Verfügbar ab	Juli 2025 bezugsfertig
Aktuelle Nutzung	Wohnung und Haus werden gerade aufwendig saniert



Wohnung OG1 R - Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75,6 m ²
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,50 m
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1 / mit bodentiefer Dusche
Anzahl Küchen	1
Anzahl Kellerräume	1

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Balkon	1
Fußböden	Parkett / Fliesen neu
Fenster	neu
Bad	Ausstattung / Fliesen neu
Küche	Ausstattung / Fliesen neu
Schlafzimmer	begehbarer Kleiderbereich
Wohnungstür / Türen	neu
Rollläden	neu, elektrisch
Heizkörper	neu



Bauweise Haus

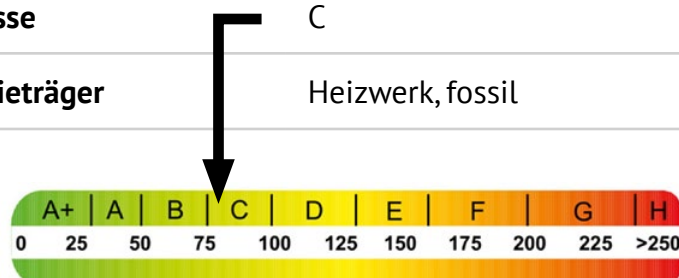
Baujahr	1930
Bauweise	Massivbau
Dachform	Satteldach
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	6
Anzahl Wohneinheiten	9
Grundstücksgröße	440 m ²

Heizung

Baujahr Heizung	2025
Befuerung	Fernwärme

Energieausweis

Energieausweis-Art	Energiebedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	26.01.2035
End-Energieverbrauch/-bedarf	80,4 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C
Wesentlicher Energieträger	Heizwerk, fossil

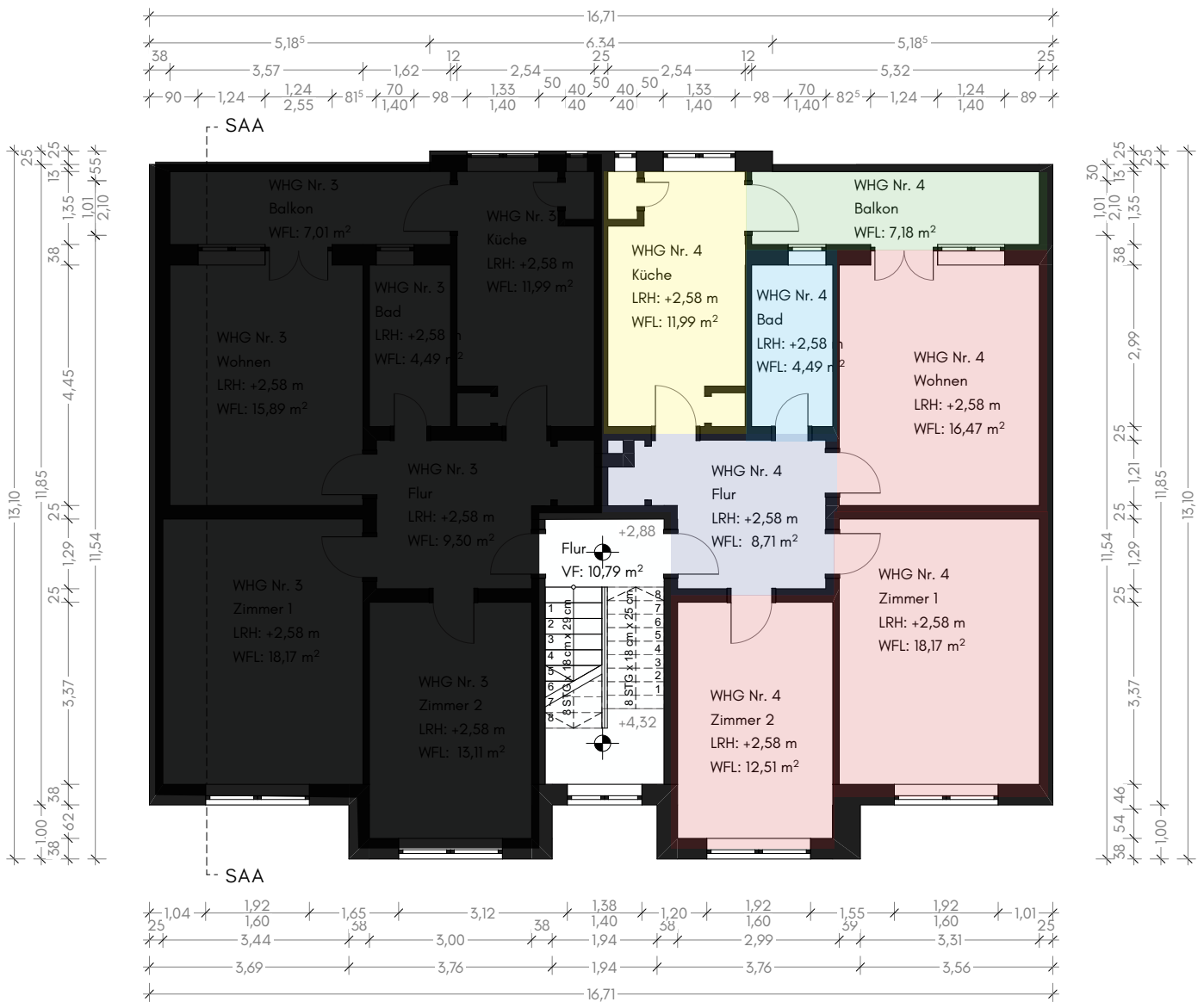




Grundriss Wohnung 1stes OG Rechts

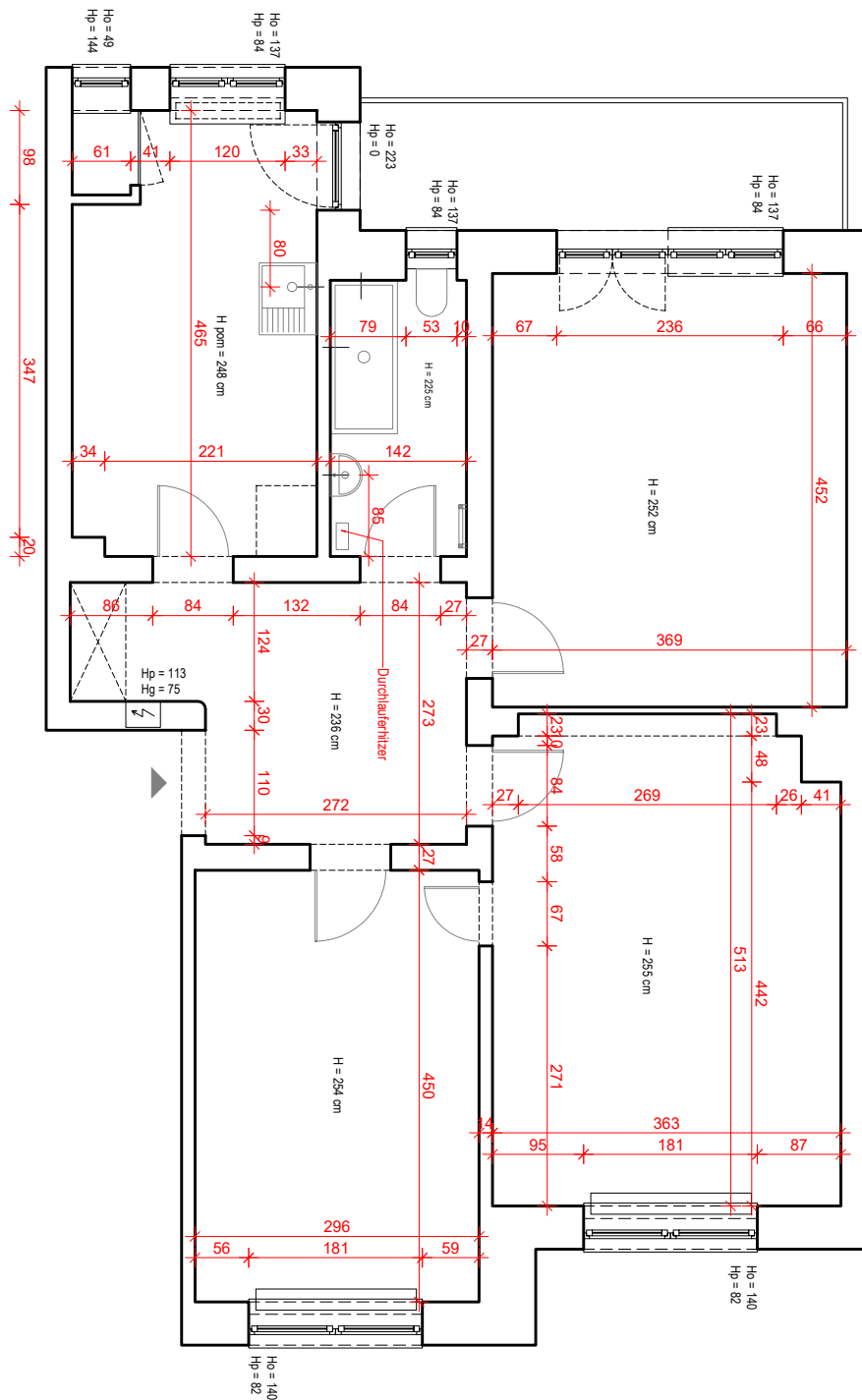
Wohnungseinheit 3

Wohnungseinheit 4

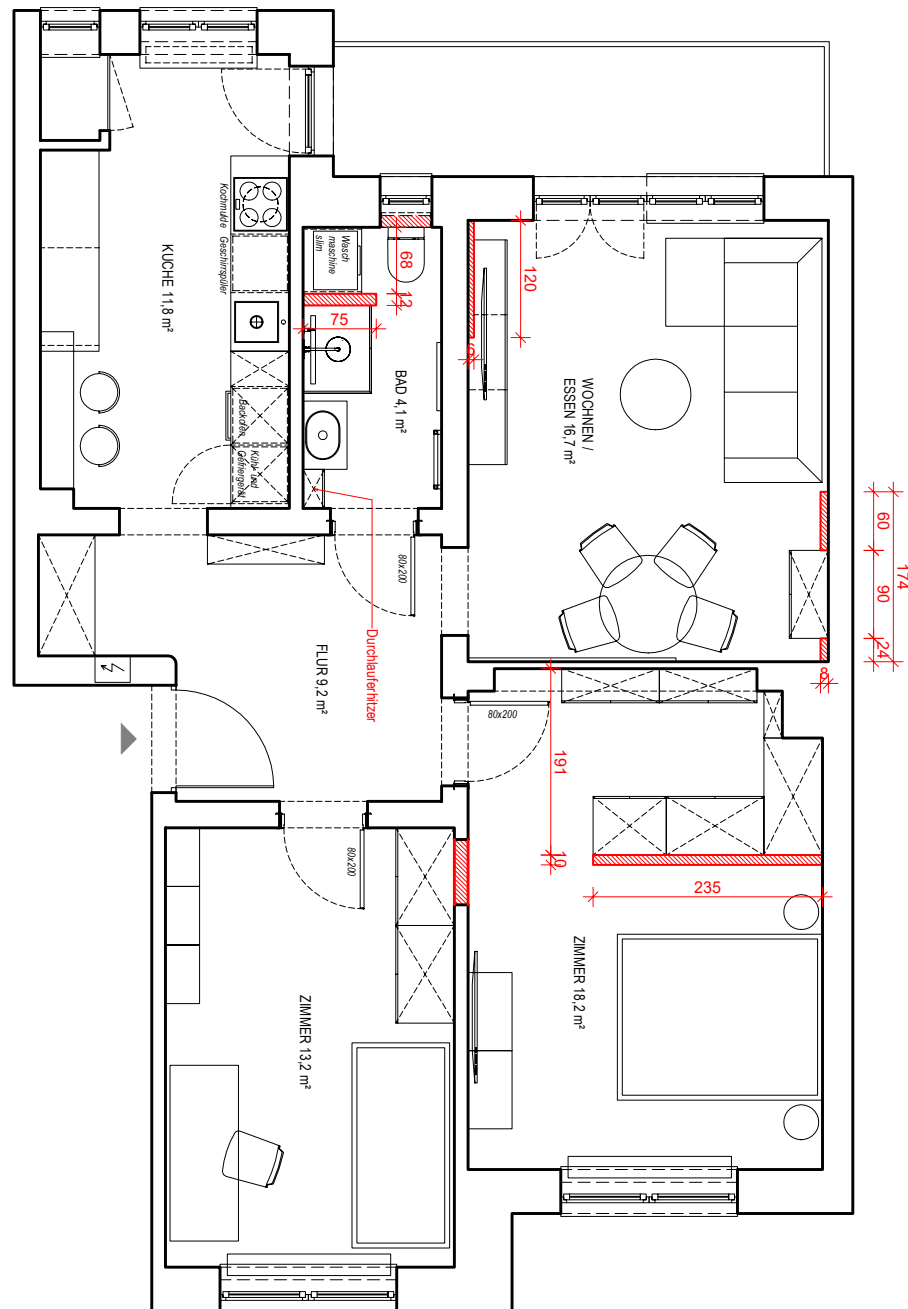




Grundriss Wohnung 1stes OG Rechts



- Wohnbeispiel inkl. Änderungen Trockenbau



„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

Telefon +49 157 58553440

Email info@huehner-immobilien.de