

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Christoph Doering  
Hardenbergstr 20  
34266 Niestetal  
info@der-makler.immo  
0561/60277963



Eichholzweg 11, 34132 Kassel

## Brasselsberg Lofts exklusive Neubau Terrassenwohnung in einer traumhaften Lage WE 2 -KfW55

---

Objekt	Wohnung	Obj-Nr.	8
Kaufpreis	239.000,00 €	Zimmer	2
Wohnfläche	Ca.61,00 m <sup>2</sup>	Grundstück	Ca.

## STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Kategorie	Terrassenwohnung
Bezug ab	2020
Baujahr	2020
Wohnfläche (ca.)	61,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Objektzustand	Erstbezug
Stellplatzanzahl	1
Tiefgarage	1

## ENERGIEAUSWEIS

Energieträger	Erdwärme, Luft-/Wasser-Wärmepumpe
---------------	-----------------------------------

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

Gartennutzung  
Bad mit Dusche  
Parkett  
Balkon, Terrasse  
Fernblick  
Kelleranteil  
Personenaufzug  
Kunststofffenster

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Brasselsberg Lofts

Verfügbare Wohneinheiten:

- Wohnung 1 –  
Erdgeschoss 109,89m<sup>2</sup>
- Wohnung 2 –  
Erdgeschoss 60,16m<sup>2</sup>
- Wohnung 3 –  
Obergeschoss/Dachgeschoss 106,13m<sup>2</sup>  
Nutzflächen zu Wohnung 3 Dachgeschoss 60,17m<sup>2</sup>
- Wohnung 4 –  
Obergeschoss/Dachgeschoss 56,77m<sup>2</sup>

Nutzflächen zu Wohnung 4 Dachgeschoss 27,81m<sup>2</sup>

Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage nach energieeffizientem und modernem Wohnraum in Kassel entstehen in diesem Objekt 4 attraktive Eigentumswohnungen.

Das entwickelte Konzept bietet komfortable Wohnlösungen für jung und alt. Die Wohneinheiten verteilen sich auf 3 Etagen und verfügen jeweils über 2 – 5,5 Zimmer und Wohnflächen zwischen ca. 60 – 110 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen 3 und 4 werden um weitere Studioflächen im Dachgeschoss erweitert. Die zusätzlichen Flächen liegen bei 22- 48 m<sup>2</sup> zuzüglich der dazugehörigen Loggien.

Die offene und klar strukturierte Raumaufteilung bietet viel Freiraum für die persönliche Entfaltung.

Großzügige, 3-fach verglaste Fensterfronten sorgen für reichlich Licht und einen wunderbaren Blick über Kassel- Nordshausen.

Elektrisch gesteuerte Rolläden ermöglichen komfortabel Verschattung der Räume. Balkone und Terrassen mit Süd- West Ausrichtungen laden zum Verweilen und Entspannen.

Ein Aufzug rundet das barrierearme Wohnkonzept ab. Für jede Wohnung ist ein Garagenstellplatz geplant, der erworben werden kann.

Die gehobene Ausstattung mit u.a. Fußbodenheizung, Aufzug und Videosprechanlage sorgt für hohe Wohnqualität.

Die Wohnungen werden in den Wohnbereichen mit einem Designerbelag ausgestattet, die Bäder sowie Gäste-WCs mit Fliesenboden versehen.

Bei den vorgenannten m<sup>2</sup>- Wohnflächen der einzelnen Wohnungen wurden die Flächen der Balkone und Terrassen nur zu 25% in der Wohnflächenberechnung angesetzt.

Der Bau aller Wohneinheiten erfüllt den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 und ist daher KfW 55 förderfähig. Wir informieren Sie hierzu gerne im Rahmen eines Infotermis in unseren Büroräumen.

## LAGEBESCHREIBUNG

Das Neubauprojekt befindet sich in einer hervorragenden Lage im Stadtteil Brasselsberg.

Kassel Brasselsberg zählt zu den Premiulagen und grenzt an das Naturschutzgebiet Dönche an.

Das ruhig gelegene Eckgrundstück befindet sich in einer wenig befahrenen Straße in einem gehobenen Wohnviertel.

Der Stadtteil Brasselsberg lässt keine Wünsche offen. Von ihrer neuen Wohnung erreichen Sie in 3 Minuten zu Fuß 250 Meter die nächste Kita und die nächste Schule ist nur 2,4 km entfernt.

Brasselsberg verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote sowie kulturelle Angebote.

In nur 2,4 Km Entfernung erreichen Sie mit dem PKW die A44 und haben direkten Anschluss an den Fernverkehr.

Mit dem Bus haben Sie Anschluss an das Strassenbahnnetz der Stadt Kassel und der ICE Bahnhof Kassel Wilhelmshöhe ist nur 5,7 km entfernt.

## AUSSTATTUNG

- Wohnung 2 – Erdgeschoss

Abstellraum 2,59m<sup>2</sup>

Bad 7,49 m<sup>2</sup>

Balkon (25%) 2,36 m<sup>2</sup>

Flur 5,35 m<sup>2</sup>

Schlafen 12,80 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Küche 29,57 m<sup>2</sup>

Dieses super ausgestattete Neubauprojekt in einer der absoluten Premiumlagen von Kassel lässt in Sachen Ausstattung keinerlei Wünsche offen.

Die gehobene Grundausstattung finden Sie auf Anfrage in der detaillierten Baubeschreibung zu diesem traumhaft schönen Objekt.  
Gerne senden wir Ihnen hierzu alle Unterlagen auf Anfrage zu.

Alternativ beraten wir Sie gerne persönlich zu diesem Neubauprojekt.  
Vereinbaren Sie direkt einen Termin mit uns.

## SONSTIGES

### Geldwäsche:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist DM.Immo nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Haftung: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

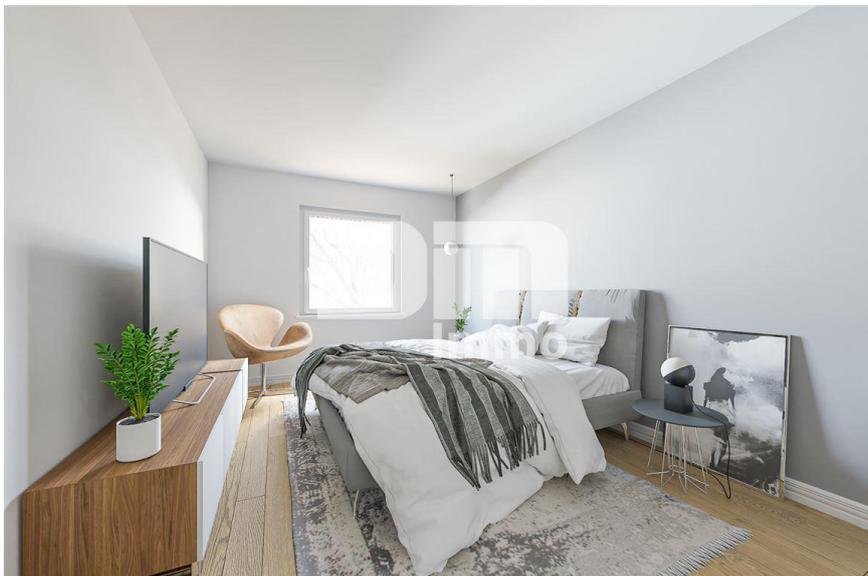
Provision für Käufer: 5,95

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Der Makler (DM.Immo), wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Der Makler (DM.Immo) zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an DM.Immo zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an DM.Immo zu zahlen.



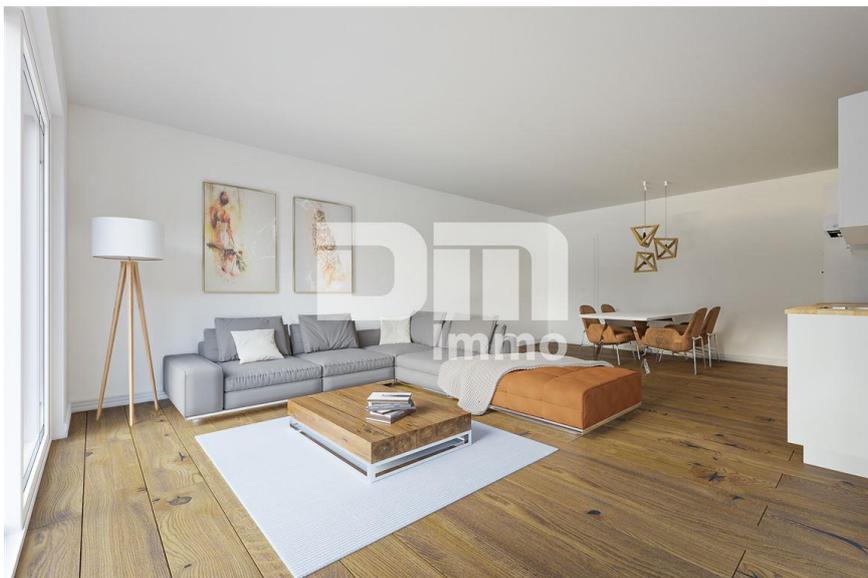
Haus-Tag



Kassel-Schlafzimmer-2\_



Whg 2 Badezimmer55-2



Wonzimmer2



## Widerrufsbelehrung für den Verbraucher

**Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen (gem. Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, BGBl. I. 2013, S. 3642, 3663) Informationspflicht nach § 312d Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 246a § 21 Abs. 2 S. 2 EGBGB**

Da Ihnen, auf den Abschluss des Maklervertrages bezogen, ein Widerrufsrecht zusteht, sind wir verpflichtet, Sie auf Ihr Widerrufsrecht hinzuweisen.

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist richten und absenden an:

**DM.Immo**  
Hardenbergstr. 20, 34266 Niestetal  
Tel.: +49 (0) 561 602 77 963, Fax.: +49 (0) 561 602 77 964  
Mail: info@der-makler.immo, Internet: www.der-makler.immo

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

### Ende der Widerrufsbelehrung

