

Nachhaltig wohnen in Top-Lage: Neubau zur Miete ab Juli 2026!
Wohnung 3.14

Lily-Braun-Straße 1c | 34121 Kassel
OBJEKTNUMMER: H 16385_3.14

hyggl





IHR ANSPRECHPARTNER



Jannis Balke

Ziegenhainer Straße 13
34576 Homberg
Tel.: 05681 992916
anfrage@koenig-immobilien.de

OBJEKTDATEN

ImmoNr	H 16385_3.14	Hausnummer	1c
Angebotsart	Mietobjekt	PLZ	34121
Objektart	Wohnung	Ort	Kassel
Objekttyp	Etagenwohnung	Land	Deutschland
Nutzungsart	Wohnen	Etage	3.OG
Vermarktungsart	Miete	Kaltmiete	769,60 €
Wohnfläche	51,49	Nebenkosten	180,22 €
Anzahl Zimmer	2	Warmmiete	1.024,82 €
Anzahl Schlafzimmer	1	Kaution	1.539,20 €
Anzahl Badezimmer	1	Stellplatzmiete	75,00 €
Anzahl Balkone	1	Stellplatzanzahl	1
Baujahr	2025	Befeuerung	Fernwärme
Zustand	Erstbezug	Fahrstuhl	Personenaufzug
Energieausweis	Bedarfsausweis	Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 75,00 € (Miete)
Endenergiebedarf	43 kWh/(m ² a)	Loggia	Ja
Energieausweis gültig bis	02.08.2033	Bauweise	Massiv
wesentlicher Energieträger	Fernwärme	Verfügbar ab	01.07.2026
Energieeffizienzklasse	A		
Straße	Lily-Braun-Straße		



OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss ist Teil des neuen hyggl-Quartiers – dem Wohnbauprojekt in Kassel, das ein lebendiges Zuhause für alle Generationen schafft. Auf ca. 51,42 m² überzeugt sie mit einer klaren Aufteilung und barrierefreien Nutzungsmöglichkeiten. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der sich zur Loggia öffnet – zur Hälfte in die Wohnfläche eingerechnet. Ein separates Schlafzimmer, ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche sowie ein Abstellraum mit eigenem Waschmaschinenschluss ergänzen den Grundriss.

Für hohen Komfort sorgen Parkettfußböden in allen Wohnräumen, eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und die nachhaltige Energieversorgung. Der Neubau wird durch die DGNB als klimafreundlicher Neubau zertifiziert,

erfüllt die QNG-Standards und erreicht den höchsten KfW-Nachhaltigkeitsstandard (Primärenergiebedarf A+) – ein Vorteil, der langfristig Energiekosten spart. Die PV-Anlage auf dem Dach erzeugt Strom, der über ein Mieterstrommodell auf Wunsch genutzt werden kann.

Die Tiefgarage ist ein zentrales Element des Quartiers: Stellplätze sind fest zugeordnet und mit eigener Steckdose ausgestattet, die dem Wohnungszähler zugeordnet ist – so ist die einfache Nachrüstung einer Wallbox gewährleistet. Mehrere großzügige Fahrradstellräume mit E-Bike-Lademöglichkeiten und Plätzen für Lastenräder runden das Angebot ab. Durch die unterirdische Straßenführung bleibt das Quartier oberirdisch, verkehrsberuhigt und familienfreundlich.



AUSSTATTUNG

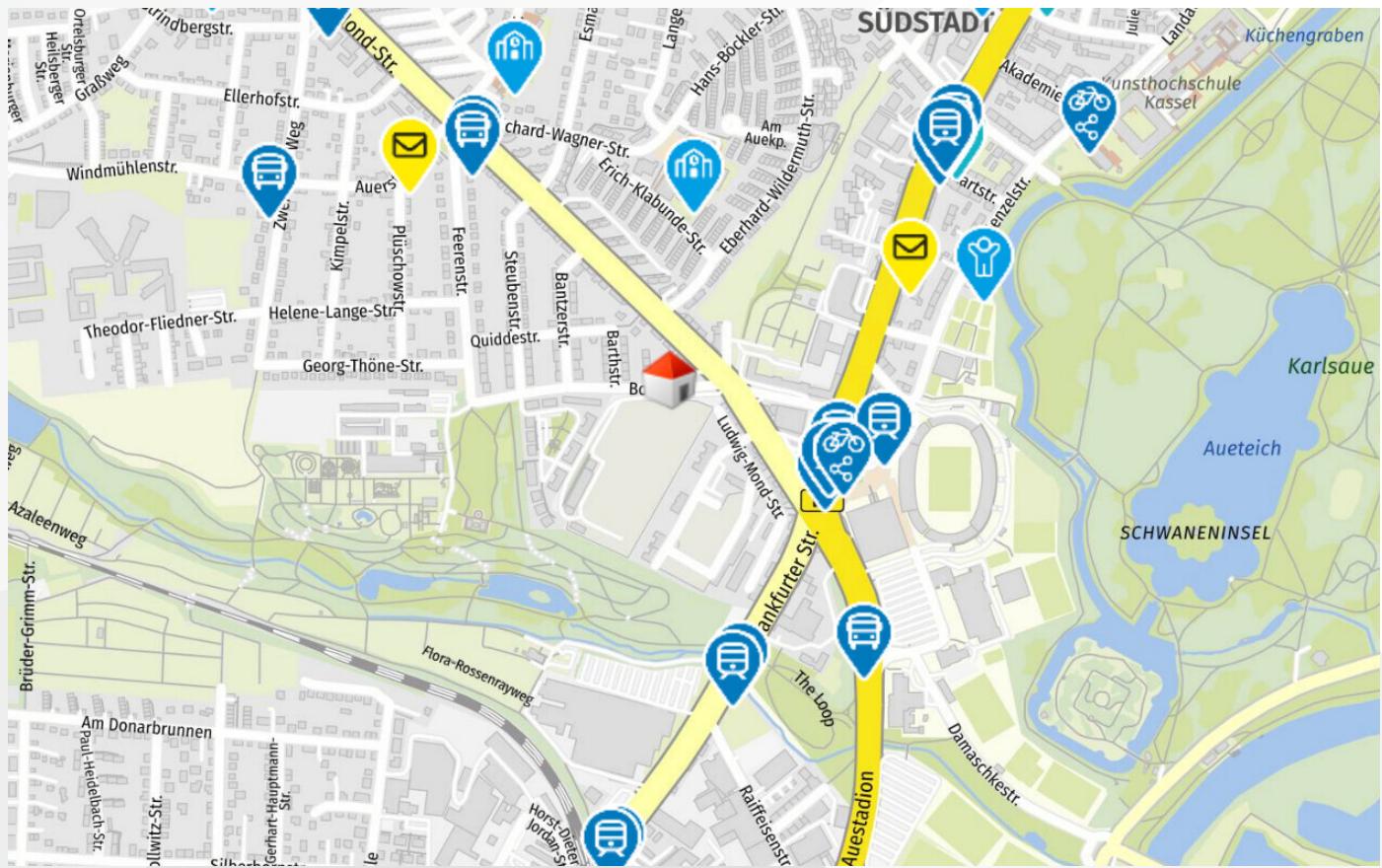
- Loggia mit Westausrichtung
- Barrierefreie Nutzungsmöglichkeiten
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Parkettfußboden in allen Wohnräumen (außer Abstellraum und Bad)
- hyggl-Küche
- Hochwertige Materialien
- Hauseigener Spielplatz im Innenhof
- Photovoltaikanlage auf dem Gründach mit Mieterstrommodell

- Tiefgaragenstellplatz mit eigener Steckdose (Wallbox nachrüstbar)

- Mehrere große Fahrradräume und Stellplätze für Lastenräder

Video zum Neubau: <https://www.youtube.com/watch?v=yw6D3JIDnU>

Hinweis: Die gezeigten Abbildungen sind Beispielvisualisierungen und dienen der Veranschaulichung.



LAGE

Das hyggl-Quartier entsteht in exklusiver Lage im Süden Kassels, an der Bostestraße, und bietet eine einzigartige Verbindung von urbanem Wohnen und naturnaher Umgebung. Direkt angrenzend liegt der Park Schönenfeld – mit Seebühne für Sommerveranstaltungen, Klangpfad, Calisthenics-Park und weiten Grünflächen. Gegenüber befindet sich zudem der Staatspark Karlsaue, einer der bedeutendsten Landschaftsparks der Region.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten liegen buchstäblich vor der Tür: das Auestadion, Tennisclub und die Nordhessen-Arena (Eishockey, Handball ab 2026, Veranstaltungen). Auch kulturell überzeugt die Lage: Das Staatstheater Kassel eröffnet in diesem Jahr auf dem Nachbargrundstück seine Interims-Spielstätte für die nächsten sieben Jahre.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Haltestellen für Bus und Bahn befinden sich direkt vor der Haustür, die Innenstadt ist in we-

nigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenso in unmittelbarer Nähe wie die Universität Kassel. Innerhalb des Quartiers selbst entstehen eine Schule, eine Kita sowie ein Quartierscafé – ein lebendiges Umfeld, das das Vitalquartier aller Generationen komplettiert.

Die Innenstadt von Kassel ist schnell erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch über den sehr gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr, der die Lilly-Braun-Straße mit Bus und Bahn optimal anbindet. Auch die Autobahnen A7, A44 und A49 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Damit vereint die Lage alles, was modernes Wohnen ausmacht: zentrale Erreichbarkeit, kulturelle Vielfalt, Sport und Natur direkt vor der Haustür – ein idealer Ausgangspunkt für alle Generationen.



Schlafzimmer



Badezimmer



Visualisierung von oben



Innenhof II



Innenhof III



Innenhof IV



hyggl

WOHNUNG 3.14

3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG
BARRIEREFREI



Wohnflächen

1. Abstellraum	2,16 m ²
2. Bad	5,59 m ²
3. Wohnen/Kochen	25,47 m ²
4. Zimmer	14,02 m ²
5. Loggia (50%)	4,18 m ²
Gesamt	51,42 m²

Gebäudeübersicht



Lage



1:100



KÖNIG IMMOBILIEN
ALLES AUS EINER HAND
verkaufen · vermieten · verwalten · bauen

WIR SIND JEDERZEIT GERNE FÜR SIE DA

Irrtümer und Preisänderungen vorbehalten.
Für Druckfehler übernehmen wir keine Haftung.