

**Nachhaltig wohnen in Top-Lage: Neubau zur Miete ab Juli 2026!
Wohnung 2.04**

Lily-Braun-Straße 1 | 34121 Kassel
OBJEKTNUMMER: H 16385_2.04

 hyggi





IHR ANSPRECHPARTNER



Jannis Balke

Ziegenhainer Straße 13

34576 Homberg

Tel.: 05681 992916

anfrage@koenig-immobilien.de

OBJEKTDATEN

ImmoNr	H 16385_2.04
Angebotsart	Mietobjekt
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Wohnfläche	83,97
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	43 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	02.08.2033
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	A
Straße	Lily-Braun-Straße

Hausnummer	1
PLZ	34121
Ort	Kassel
Land	Deutschland
Etage	2.OG
Kaltmiete	1.143,21 €
Nebenkosten	293,90 €
Warmmiete	1.512,11 €
Kaution	2.286,42 €
Stellplatzmiete	75,00 €
Stellplatzanzahl	1
Befuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 75,00 € (Miete)
Loggia	Ja
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	01.07.2026



OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss ist Teil des neuen hyggj-Quartiers – dem Wohnbauprojekt in Kassel, das ein lebendiges Zuhause für alle Generationen schafft. Auf ca. 83,97 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 Büro, ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche sowie ein Abstellraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss 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.



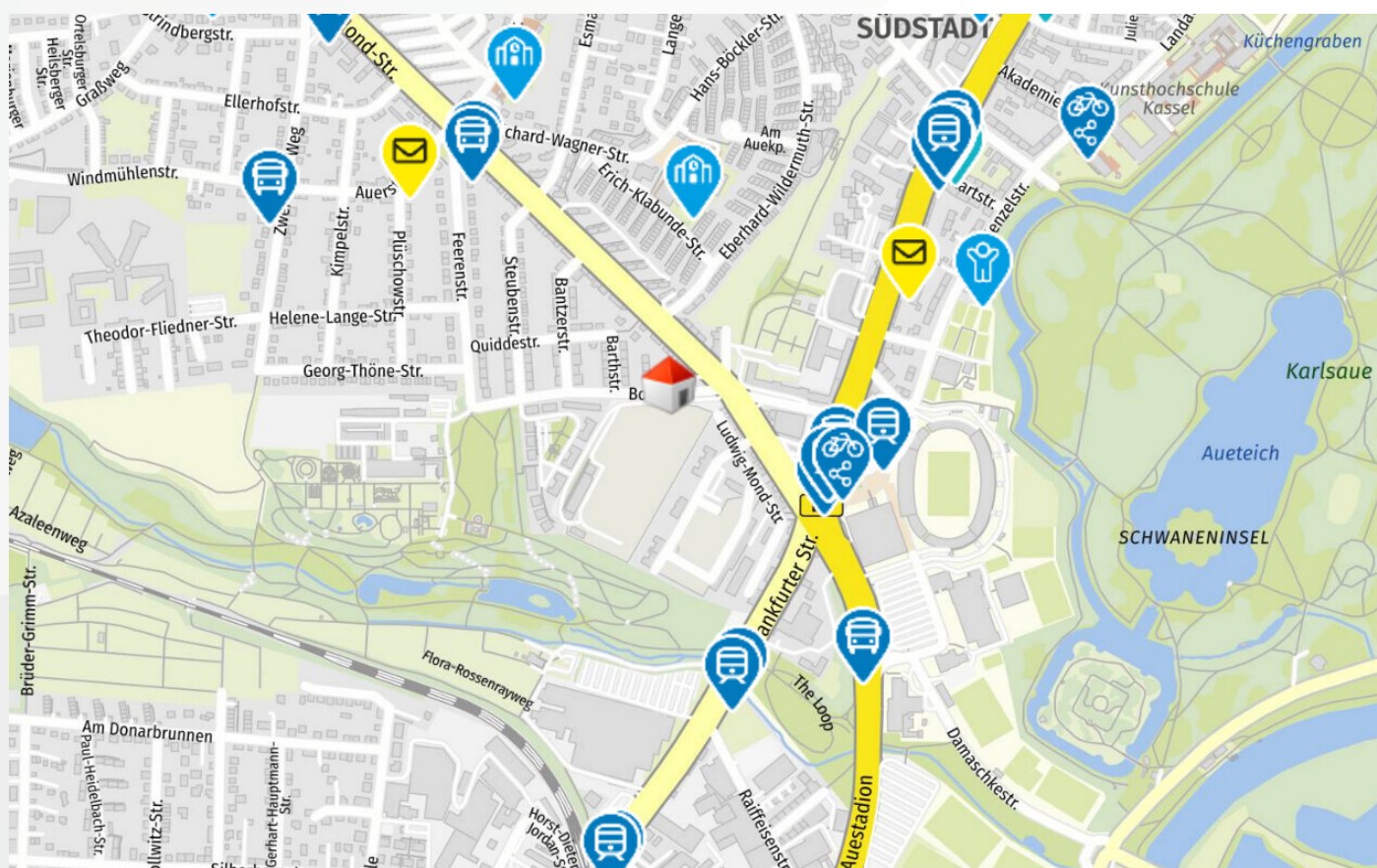
AUSSTATTUNG

- Loggia mit Westausrichtung
- Barrierefreie Nutzungsmöglichkeiten
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Parkettfußboden in allen Wohnräumen (außer Abstellraum und Bad)
- Optional kann eine hyggli-Küche vom Mieter erworben werden
- 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 Bosestraße, und bietet eine einzigartige Verbindung von urbanem Wohnen und naturnaher Umgebung. Direkt angrenzend liegt der Park Schönfeld – 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



Kinderzimmer



Badezimmer



Visualisierung von oben



Innenhof II



Innenhof III



Innenhof IV



hyggl

WOHNUNG 2.04

2. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG
BARRIEREFREI



Wohnflächen

1. Flur	9,83 m ²
2. Bad	4,10 m ²
3. DU/WC	3,45 m ²
4. Abstellraum	3,81 m ²
5. Wohnen/Kochen	31,76 m ²
6. Zimmer 1	15,44 m ²
7. Zimmer 2	12,87 m ²
8. Loggia (50%)	2,71 m ²

Gesamt 83,97 m²

Gebäudeübersicht



Lage





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.

**König**
IMMOBILIEN GmbH

ZIEGENHAINER STR. 13 | 34576 HOMBERG | TEL. 05681-99299
BRÜCKENSTRASSE 2 | 34212 MELSUNGEN | TEL. 05661-926770
WILHELMSHÖHER ALLEE 130 | 34119 KASSEL | TEL. 0561-70164885
W W W . K O E N I G - I M M O B I L I E N . D E