

EXPOSÉ

STILVOLLE UND MODERNE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT BARRIEREFREIEM ZUGANG IN OBERKAUFUNGEN!



ANSCHRIFT:

**SCHOPPENBERGWEG 11
34260 – KASSEL / OBERKAUFUNGEN**

VISUALISIERUNGEN - AUßENANSICHTEN



VISUALISIERUNGEN - VOGELPERSPEKTIVE



BEISPIEL – MUSTERWOHNUNG - INNENVISUALISIERUNG





IMMOBILIENDATEN

LAGE:	Landkreis Kassel - Oberkaufungen
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	ca. 1.938,00 m ²
GEMARKUNG/ FLUR // FLURSTÜCK:	Flur 6 // Flurstück 43/83
IMMOBILIENTYP:	Eigentumswohnungen
GEBÄUDEANZAHL:	3,00 Mehrfamilienhäuser
GESAMTANZAHL WOHN EINHEITEN:	19,00
BAUGENEHMIGUNG:	erteilt am 22.10.2025
BAUBEGINN / FERTIGSTELLUNG:	Frühjahr 2026 / Sommer 2027
BAUWEISE:	massiv & energiesparend (GEG 2024)
ÜBERGABE AN DEN KÄUFER	schlüsselfertig (inkl. Maler -& Bodenbeläge)
ANZAHL DER ETAGEN:	Haus 2 & 3 = 3,00 / Haus 1 = 4,00
ZIMMERANZAHL:	2,00 bis 3,00 & eine 4,00
WOHNUNGSGRÖßEN:	ca. 56,03 m ² bis 117,10m ² Wfl.
HEIZUNGSART:	Luftwärmepumpe / Fußb.-Heizung
KELLERGECHOSS:	ja / Kellerabstellräume pro Wohnung, Wasch- & Trockenräume, Technikräume & Tiefgarage
TERRASSEN & BALKONE:	ja
STELLPLATZART:	Tiefgaragenstellplätze (optional)
VERKAUFSPREISE:	siehe Preisliste (Exposé - Seite 21)
KAUFPREISZAHLUNG:	nach gesetzlichem Zahlungsplan (Makler & Bauträgerverordnung)
MAKLERPROVISION:	Provisionsfrei für den Käufer!

IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Wir präsentieren Ihnen ein modernes Neubauensemble in zentraler und ruhiger Lage von Kaufungen, im beliebten Ortsteil Oberkaufungen!

Das Neubauvorhaben, bestehend aus drei architektonisch ansprechenden Wohnhäusern mit insgesamt 19 modern ausgestatteten Eigentumswohnungen mit Terrassen, Balkonen bzw. Loggien. Die energieeffiziente und massive Bauweise nach Gebäudeenergie-Gesetz (GEG) 2024 sorgt für nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnen.

Eine barrierefreie Erschließung durch den Personenaufzug, vom Keller bis zum Dachgeschoss, sorgen für ein hohes Maß an Alltagserleichterung.

Die neuen Bewohner und Gäste werden von der modernen und klaren Architektur in ruhiger Ortsrandlage empfangen. Die Wohngebäude fügen sich harmonisch in die familienfreundliche Umgebung ein.

Insgesamt entstehen 19 Wohneinheiten, davon 11 Wohnungen als 2 ZKB, 7 Wohnungen als 3 ZKB sowie eine großzügige 4 ZKB-Wohnung jeweils mit Terrasse, Balkonen bzw. Loggien. Die Wohnungen überzeugen durch clevere Grundrisse und sorgen für interessante Wohnungsgrößen zwischen ca. 56 m² bis ca. 117 m² Wohnfläche.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Abstellraum im Kellergeschoss. Weiterhin befinden sich hier die gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenräume sowie Fahrradabstellraum und die Tiefgaragenstellplätze.

Die Luft-Wärmepumpe sorgt für modernes heizen und die Bäder sind zusätzlich mit Handtuchheizkörpern ausgestattet.

Die großzügigen und hellen Wohn-, Koch- und Essbereichen schaffen ein modernes und komfortables Wohnambiente, das zeitgemäßes Wohnen in allen Facetten ermöglicht. Die Terrassen, Balkone bzw. Loggien erweitern den Wohnraum ins Freie und sorgen für einen schönen Ausblick in die Umgebung.

Die gehobene Ausstattung umfasst Fußbodenheizung in allen Räumen, bodengleiche Duschen sowie moderne und nachhaltige Materialien.

Auf Wunsch können individuelle Ausstattungsvarianten sowie Änderungen (je nach Bauphase) berücksichtigt werden.

Die Neubauwohnungen eignen sich ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Hier wird komfortables Wohnen mit einer gut angebundenen Lage, im Herzen von Oberkaufungen, verbunden!

Der Baubeginn ist für Frühjahr 2026 und die Fertigstellung im Sommer 2027 geplant.

LAGEBESCHREIBUNG

Das Neubauensemble wird im Landkreis Kassel, in Kaufungen, in beliebter Lage von Oberkaufungen entstehen!

Die naturnahe Ortsrandlage mit guter Verkehrsanbindung, wird Sie begeistern.

Die Nähe zu Kassel sowie die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn und an den öffentlichen Personennahverkehr sprechen ebenfalls für die gute Wohnlage.

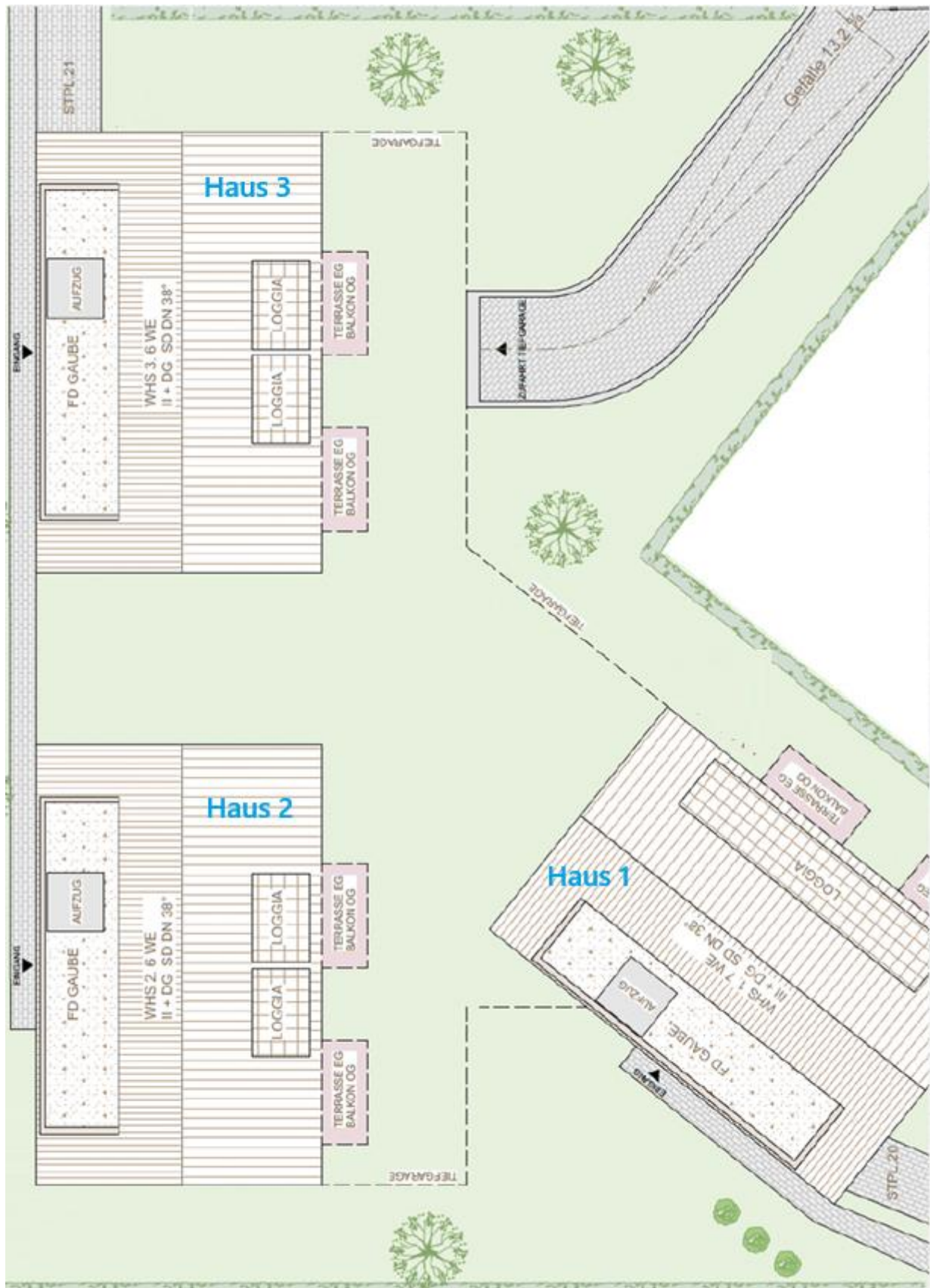
Eine Bus- und Bahnhaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Weiterhin sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken, in unmittelbarer Umgebung vorhanden und auch teilweise fußläufig zu erreichen.

Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Freizeiteinrichtungen, wie den Steinert See sorgen für eine hohe Wohnqualität.

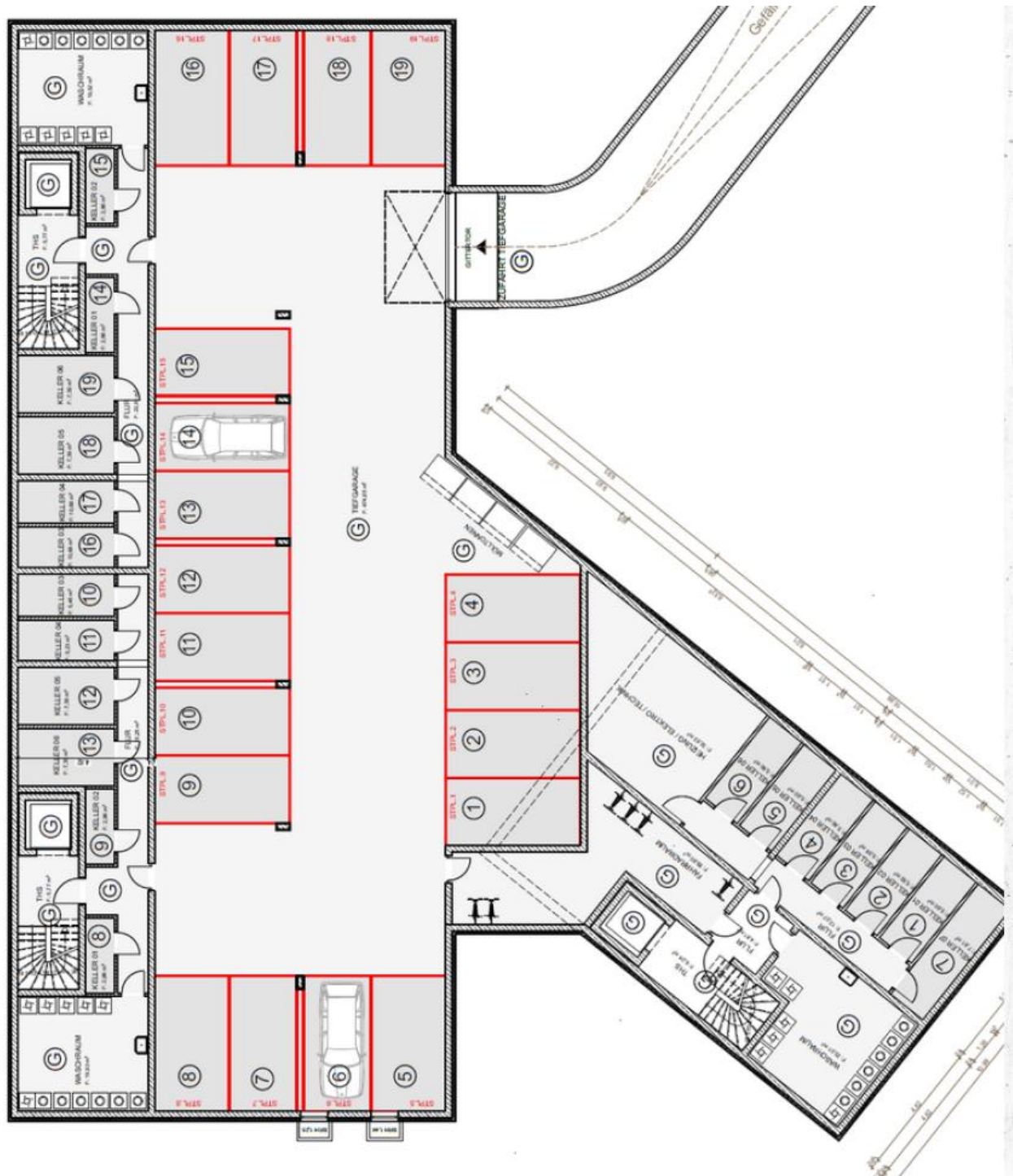
AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- massive und konventionelle Bauweise nach GEG 2024
- gehobene Ausstattung mit modernen Materialien und stilvollen Details
- barrierefreie Erschließung über den Aufzug für maximalen Wohnkomfort
- Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit elektrischen Rollläden in Alu
- moderne Grundrisse mit z.B. offenen Wohn-, Ess- und Kochbereichen
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit separater Raumregulierung
- Frei wählbare Bodenbeläge (siehe Baubeschreibung)
- bodengleiche Duschen und Bäder mit Armaturen von namhaften Herstellern
- Terrassen, Balkone und Loggien bieten Wohnraumerweiterung mit Ausblick
- optionale Tiefgaragen- und Außenstellplätze
- Videosprechanlage in jeder Wohnung

FREIFLÄCHENPLAN / ÜBERSICHT

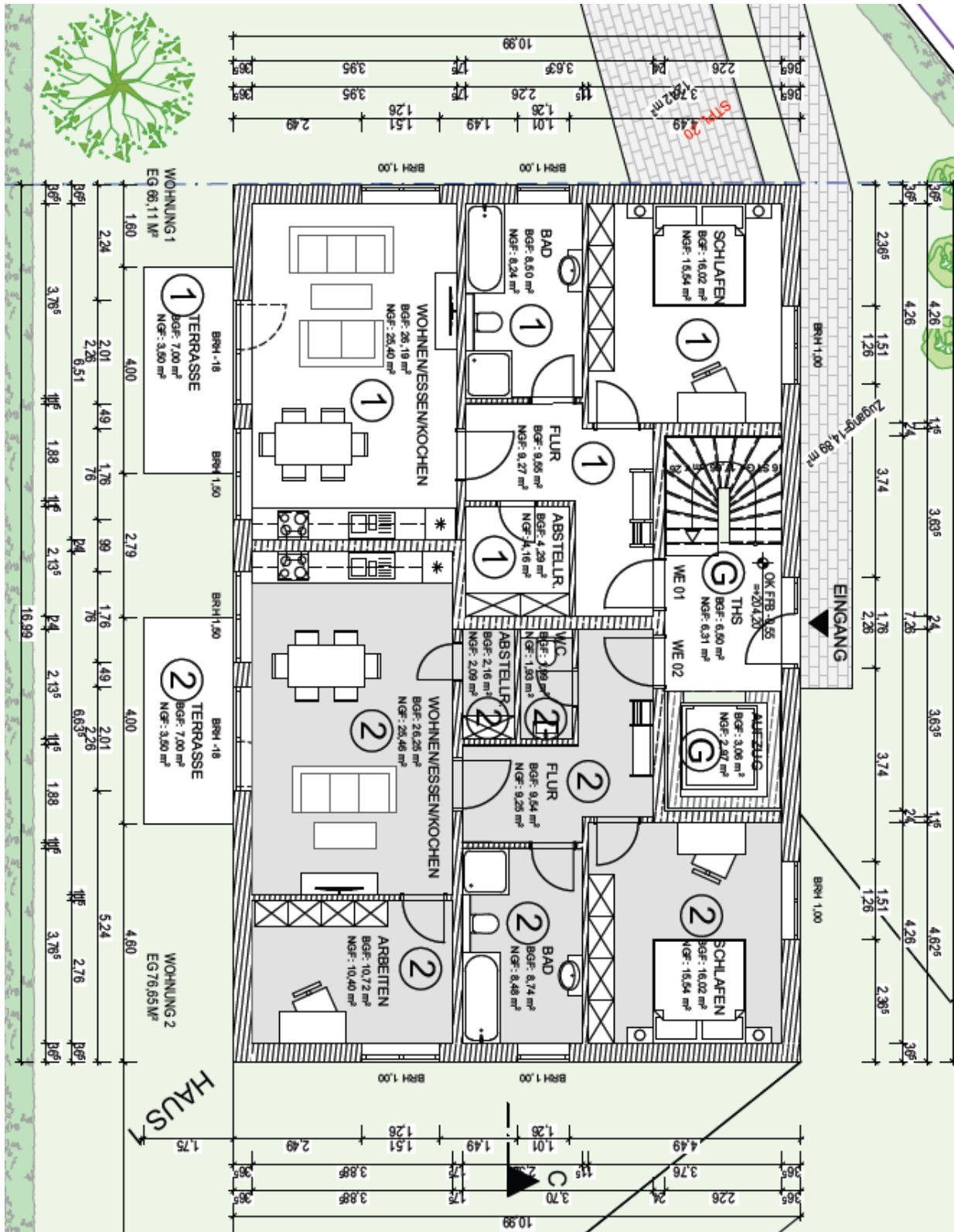


GRUNDRISS - KELLERGEOSHOSS / TIEFGARAGE - HAUS 1, HAUS 2 UND HAUS 3



TECHNIKRUM, GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTE WASCH- UND TROCKENRÄUME, FAHRRADKELLER UND
TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE SOWIE SEPARATE KELLERRÄUME

GRUNDRISS - ERDGESCHOSS - HAUS 1



HINWEIS: Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und können Abweichungen enthalten!

The floor plan for Haus 7 illustrates two residential units, Wohnung 3 and Wohnung 4, with their respective room layouts and dimensions.

Wohnung 3 (106.66.11 m²):

- Schlafen:** BGF: 16.02 m², NGF: 15.54 m²
- Flur:** BGF: 9.55 m², NGF: 9.27 m²
- Abstell:** BGF: 4.29 m², NGF: 4.16 m²
- WC:** BGF: 1.89 m², NGF: 1.50 m²
- Bad:** BGF: 6.50 m², NGF: 6.24 m²
- Wohnen/essen/kochen:** BGF: 26.19 m², NGF: 25.40 m²
- Balkon:** BGF: 7.00 m², NGF: 3.50 m²

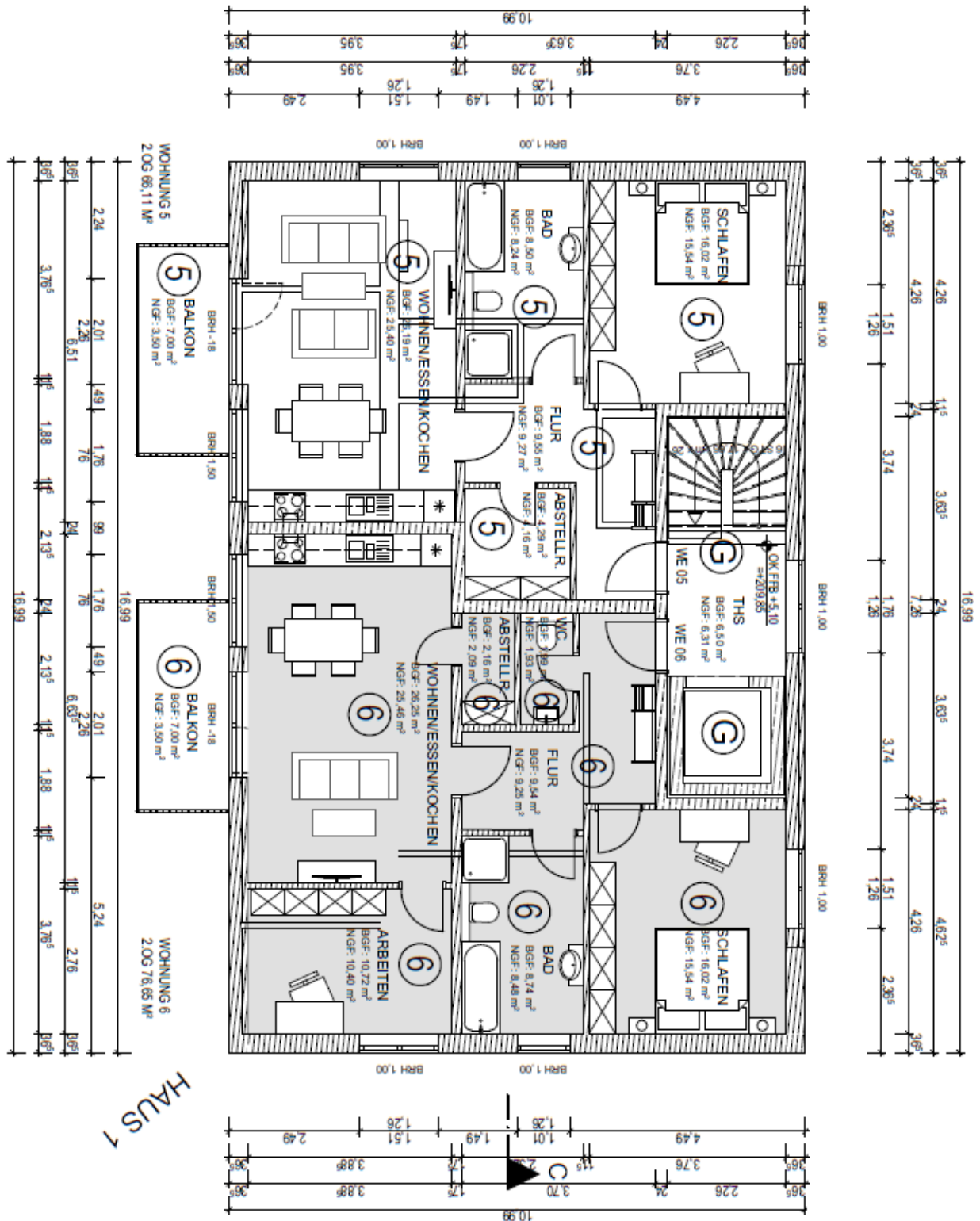
Wohnung 4 (106.76.65 m²):

- Schlafen:** BGF: 16.02 m², NGF: 15.54 m²
- Flur:** BGF: 9.54 m², NGF: 9.25 m²
- Abstell:** BGF: 2.16 m², NGF: 2.09 m²
- WC:** BGF: 1.89 m², NGF: 1.50 m²
- Bad:** BGF: 6.24 m², NGF: 6.48 m²
- Wohnen/essen/kochen:** BGF: 26.25 m², NGF: 25.46 m²
- Arbeiten:** BGF: 10.72 m², NGF: 10.40 m²
- Balkon:** BGF: 7.00 m², NGF: 3.50 m²

The plan also shows common areas (G) and stairs (OK FFB + 2.775 = +207.025) and includes a north arrow and scale bar.

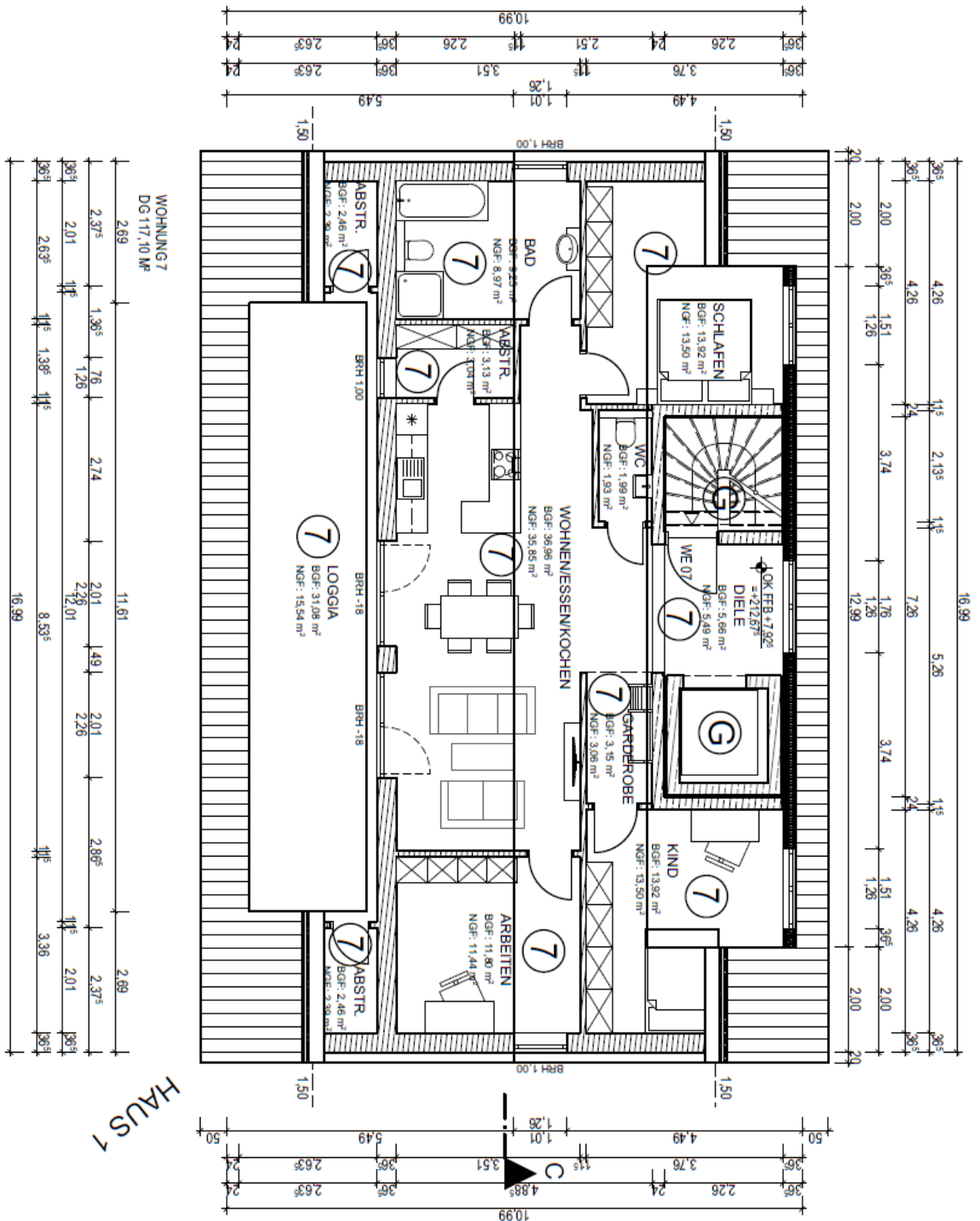
HINWEIS: Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und können Abweichungen enthalten!

GRUNDRISS - 2. OBERGESCHOSS - HAUS 1



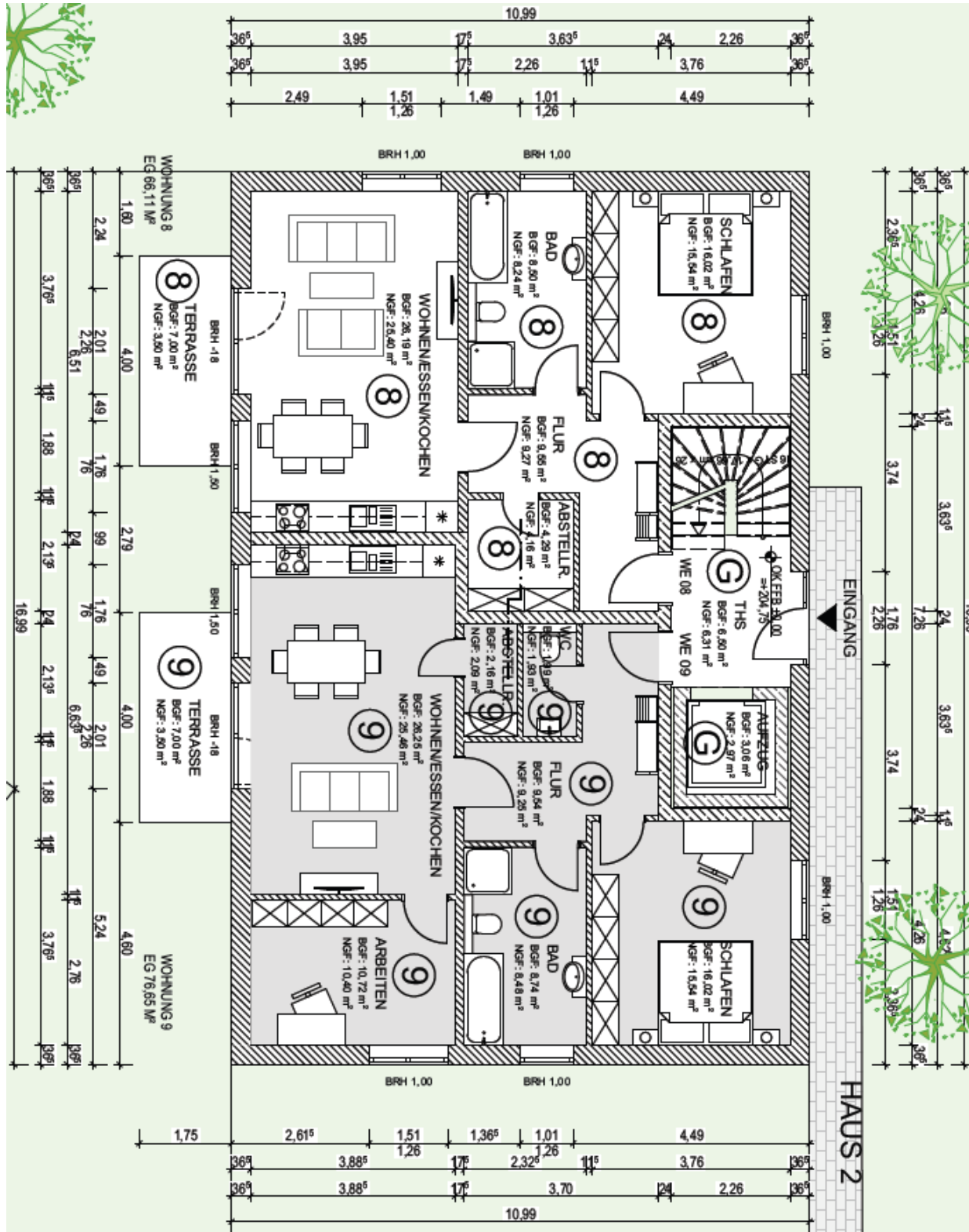
HINWEIS: Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und können Abweichungen enthalten!

GRUNDRISS – DACHGESCHOSS - HAUS 1



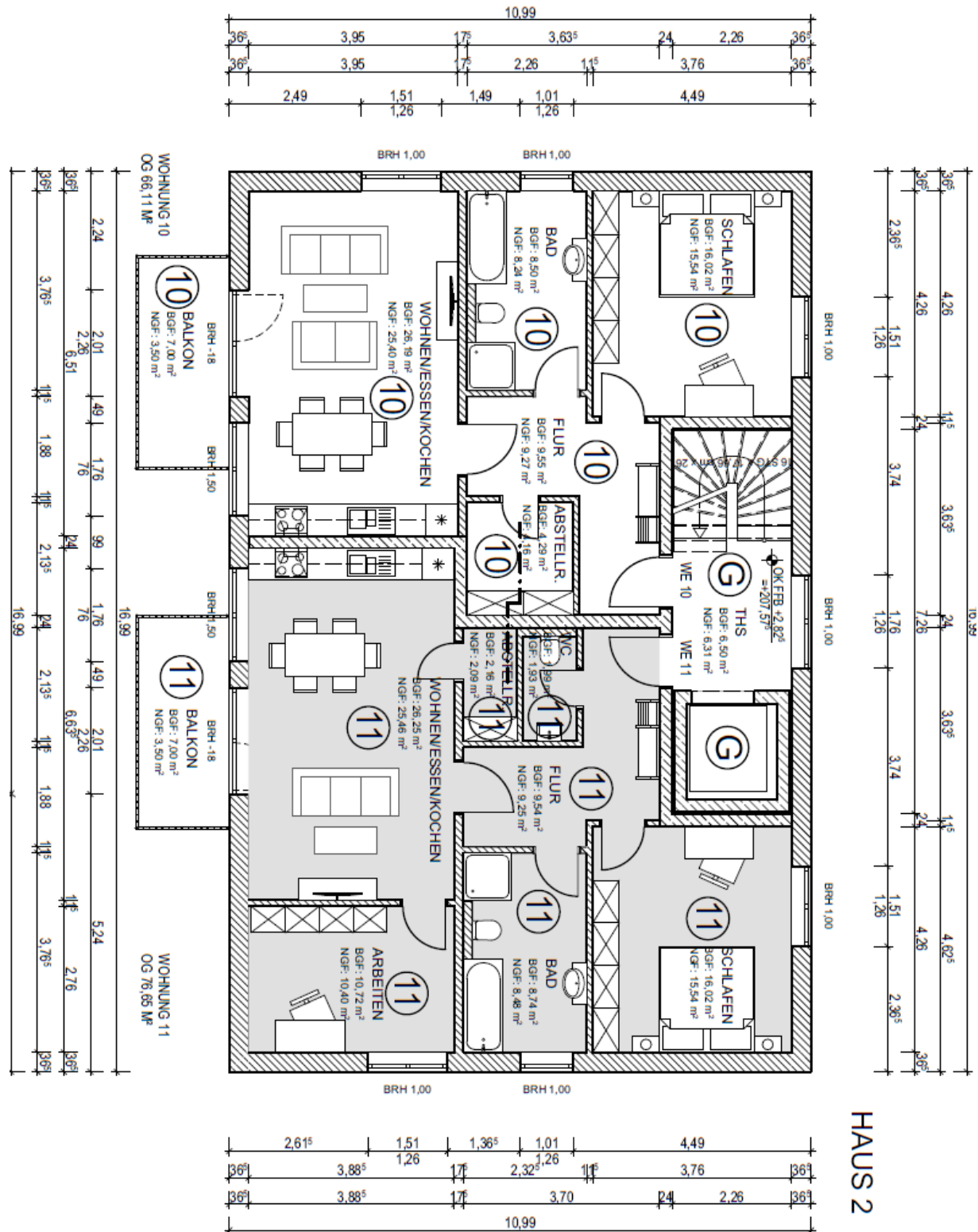
HINWEIS: Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und können Abweichungen enthalten!

GRUNDRISS - ERDGESCHOSS - HAUS 2



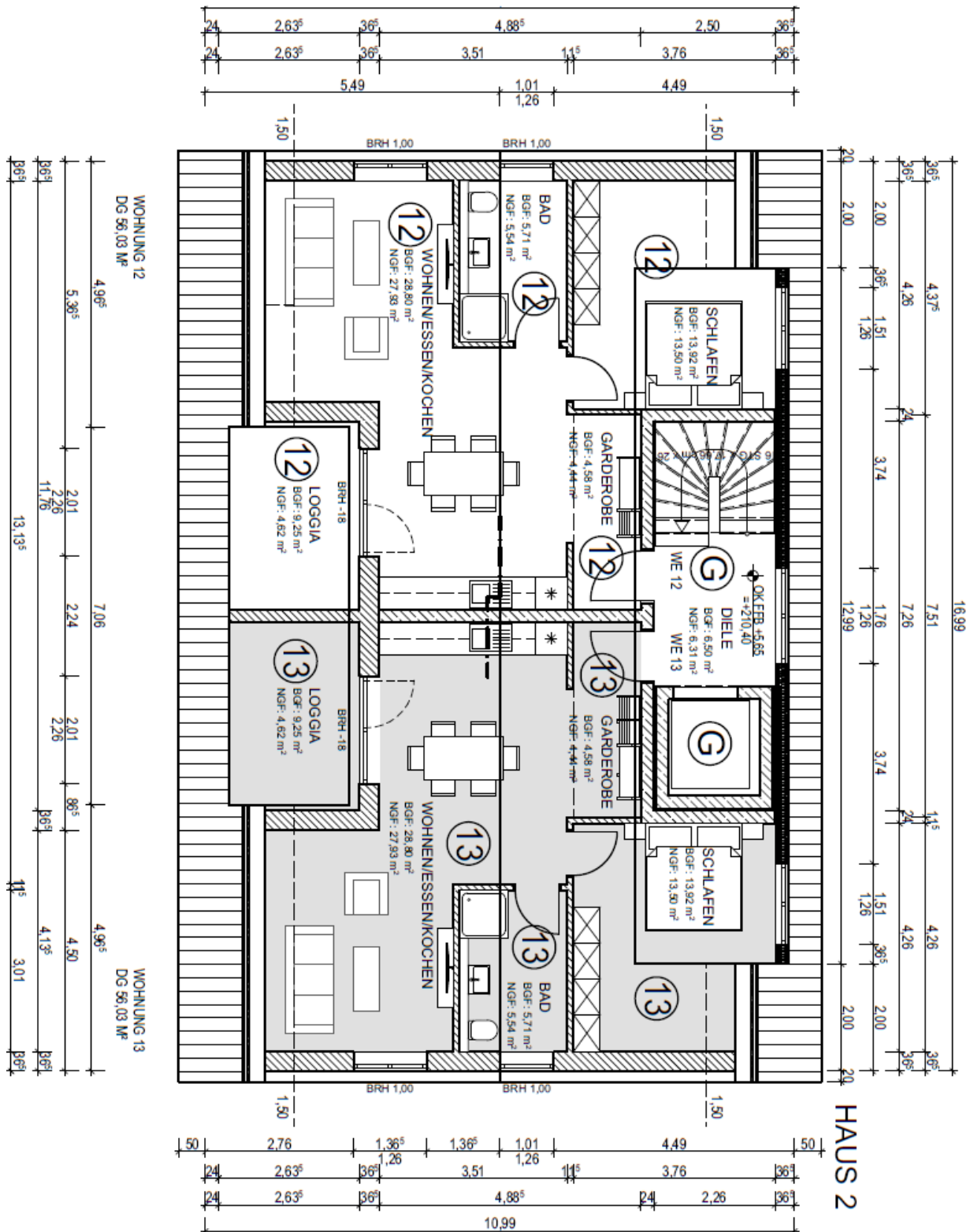
HINWEIS: Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und können Abweichungen enthalten!

GRUNDRISS - OBERGESCHOSS - HAUS 2



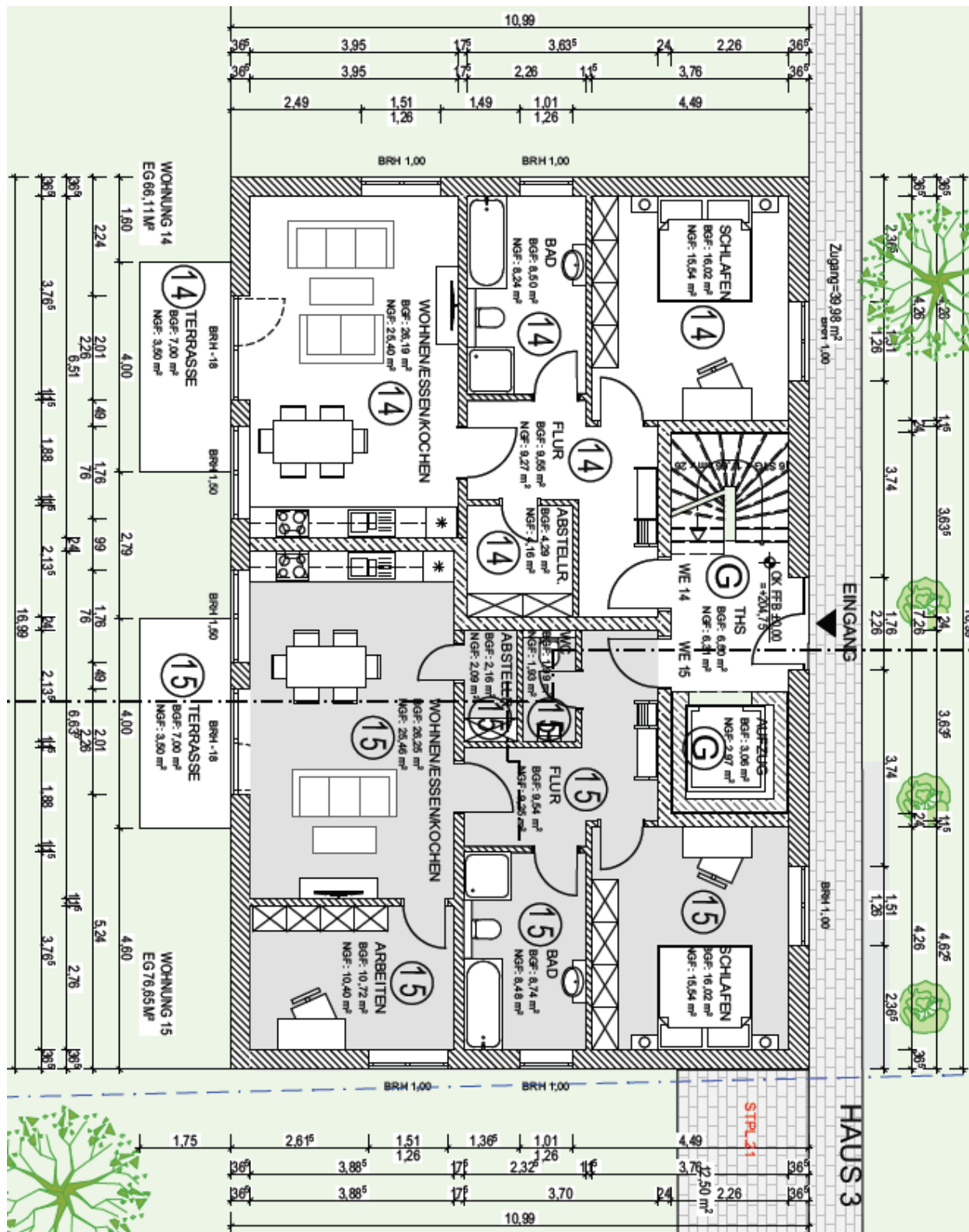
HINWEIS: Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und können Abweichungen enthalten!

GRUNDRISS - DACHGESCHOSS - HAUS 2



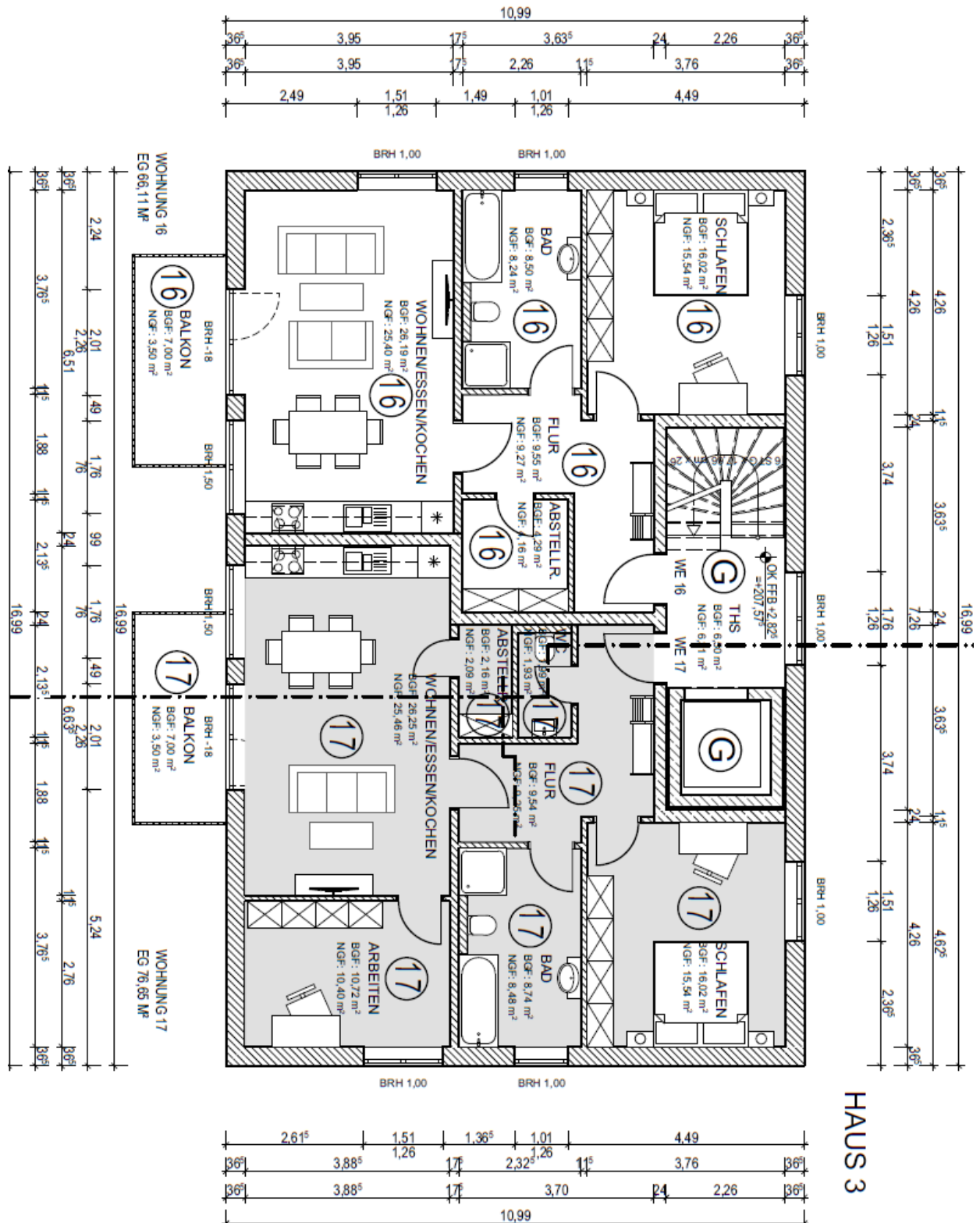
HINWEIS: Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und können Abweichungen enthalten!

GRUNDRISS - ERDGESCHOSS - HAUS 3

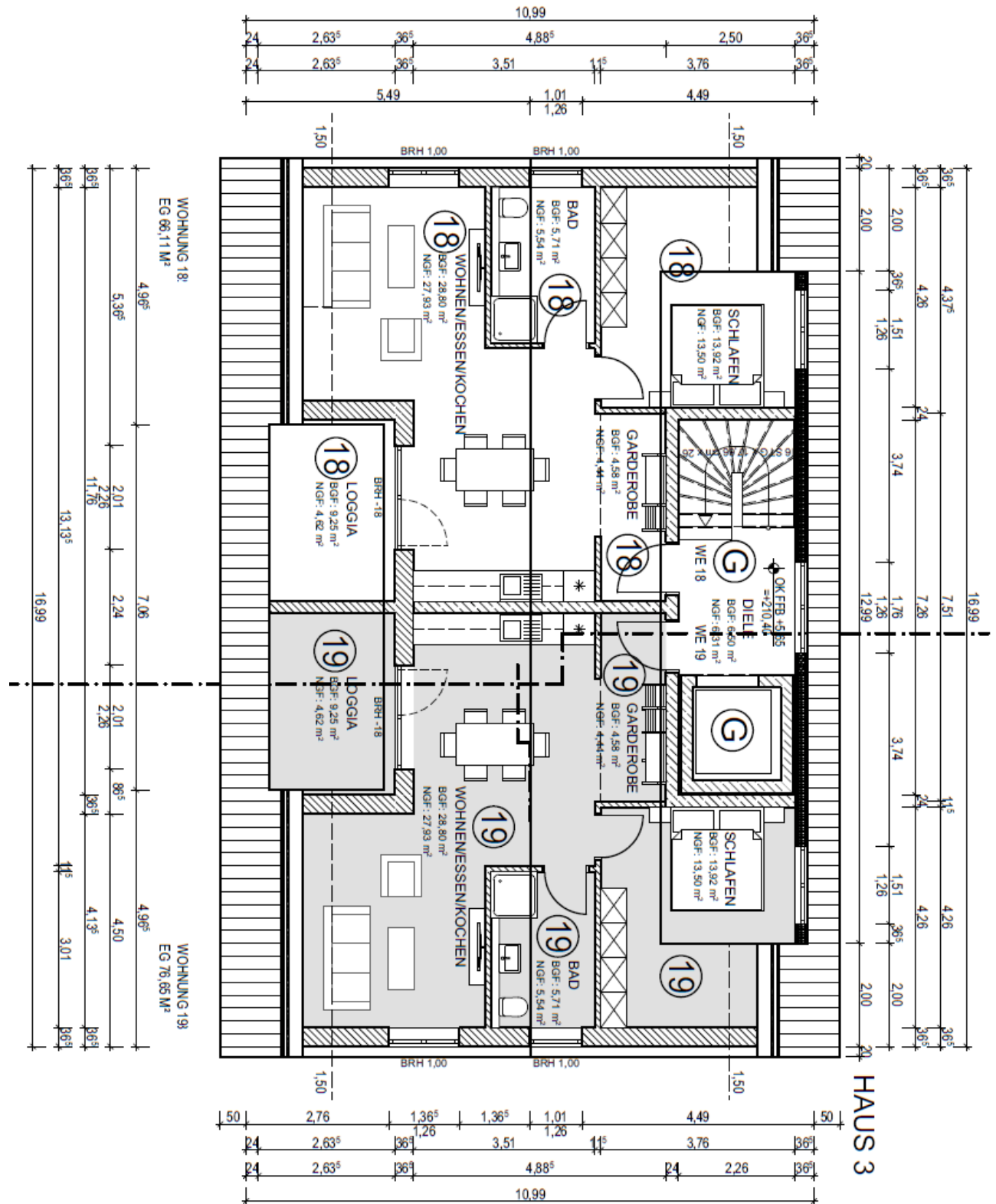


HINWEIS: Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und können Abweichungen enthalten!

GRUNDRISS - OBERGESCHOSS - HAUS 3



HINWEIS: Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und können Abweichungen enthalten!



HINWEIS: Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und können Abweichungen enthalten!

PREISLISTE / VERKAUFSPREISE

Nr.	Haus - Nr.	Lage	Wohnfl. /m ²	Kaufpreise	Zi.-Anzahl	Lage im Haus
1	1	EG	66,11	298.000,00 €	2,00	rechts
2	1	EG	77,65	349.000,00 €	3,00	links
3	1	1.OG	66,11	304.000,00 €	2,00	rechts
4	1	1.OG	77,65	357.000,00 €	3,00	links
5	1	2.OG	66,11	307.000,00 €	2,00	rechts
6	1	2.OG	77,65	360.000,00 €	3,00	links
7	1	PH / DG	117,10	547.000,00 €	4,00	
=	Gesamt		548,38			

Nr.	Haus - Nr.	Lage	Wohnfl. /m ²	KP glatt	Zi.-Anzahl	Lage im Haus
8	2	EG	66,11	298.000,00 €	2,00	rechts
9	2	EG	77,65	350.000,00 €	3,00	links
10	2	OG	66,11	304.000,00 €	2,00	rechts
11	2	OG	77,65	357.000,00 €	3,00	links
12	2	DG	56,03	264.000,00 €	2,00	rechts
13	2	DG	56,03	264.000,00 €	2,00	links
=	Gesamt		399,58			

Nr.	Haus - Nr.	Lage	Wohnfl. /m ²	KP glatt	Zi.-Anzahl	Lage im Haus
14	3	EG	66,11	298.000,00 €	2,00	rechts
15	3	EG	77,65	350.000,00 €	3,00	links
16	3	OG	66,11	304.000,00 €	2,00	rechts
17	3	OG	77,65	357.000,00 €	3,00	links
18	3	DG	56,03	264.000,00 €	2,00	rechts
19	3	DG	56,03	264.000,00 €	2,00	links
=	Gesamt		399,58			

KAUFPREIS PRO TIEFGARAGENSTELLPLATZ = 26.000,00 EUR

KAUFPREIS PRO AUßENSTELLPLATZ = 7.500,00 EUR

LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Korbach

Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach

Flurstück: 43/83
Flur: 6
Gemarkung: Oberkaufungen

Gemeinde: Kaufungen
Kreis: Kassel
Regierungsbezirk: Kassel

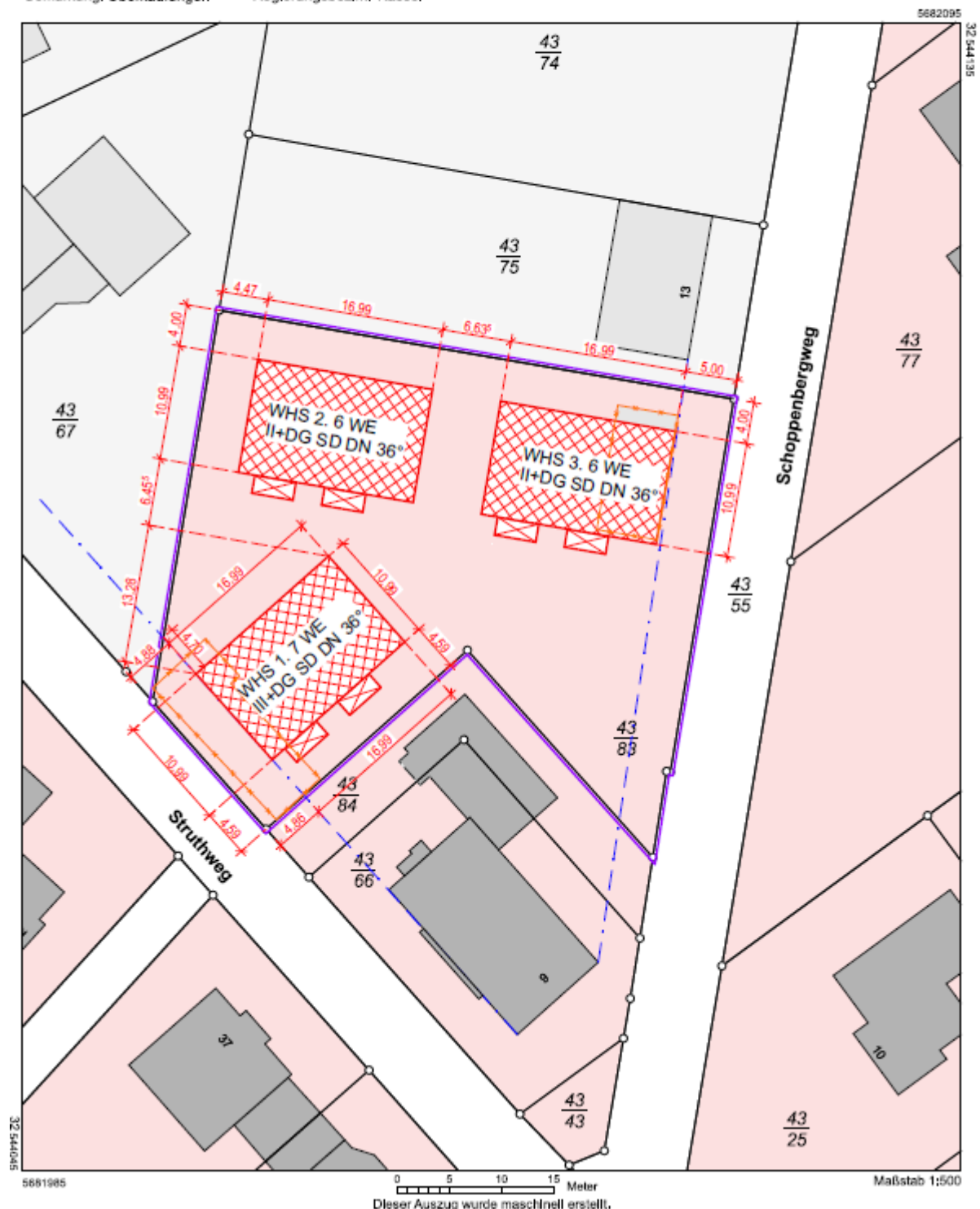
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

Erstellt am 07.07.2025

Antrag: 202952510-2



REFERENZEN DES BAUTRÄGERS – PETERSBERG, WOHNPAK AM SEE



REFERENZEN DES BAUTRÄGERS – BAD HERSFELD, STRESEMANNALLEE



WEITERE PROJEKTE DES BAUTRÄGERS – ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSER IN GROßENLÜDER







HINWEIS

Der Eigentümer hat uns mit dem Verkauf seiner Immobilie beauftragt. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Immobilienbüro zu führen bzw. zu vereinbaren.

Unsere Exposees sind streng vertraulich, eine Weitergabe dieses Exposé / Angebot, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung durch Alexander Panzer Immobilien zulässig.

Jegliche unbefugte Weitergabe unserer hier übersandten Informationen an Dritte kann zu Schadenersatzansprüchen führen.

Die Angaben zur Immobilie erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und wurden mit bestem Wissen und Gewissen, zusammengestellt.

Die hier erhaltenen Informationen dienen der Erstinformation. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Alle dargestellten Bildinformationen, Grundrisse und Flächenangaben können Abweichungen enthalten! Vertragsbestandteil ist der Kaufvertrag.

BAUTRÄGER

Barwich Bau GmbH & Co. KG
Poststraße 14
36199 Rotenburg a.d.Fulda

www.barwich-bau.de



VERTRIEB

Alexander Panzer Immobilien
Uhlandstraße 16
34246 Vellmar

www.apanzer-immobilien.de



KONTAKT

Tel. 0561-50346240
Email. info@apanzer-immobilien.de

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN ALEXANDER PANZER IMMOBILIEN

Vorbemerkung

Sie sind die Grundlage für den Geschäftsverkehr mit unseren Kunden. Sie bewirken, dass der Vertragsschluss durch ein vorformuliertes Regelwerk vereinfacht, beschleunigt und standardisiert wird. Für Kaufleute i. S. des HGB gelten sie auch für künftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ 1 Vertraulichkeit

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen inkl. unserer Objektnachweise sind ausschließlich für unseren Kunden bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung von Alexander Panzer Immobilien an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten ggf. den Weitergebenden im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages (Miet-/Kaufvertrag) zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe.

§ 2 Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass Alexander Panzer Immobilien zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen befugt ist, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zu verarbeiten.

§ 3 Vorkenntnis

Ist eine von uns angebotene Immobilie unserem Kunden bereits bekannt, so hat dieser uns innerhalb von 3 Kalendertagen auf die bestehende Vorkenntnis hinzuweisen. Geschieht dies nicht, so hat unser Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstehen, dass unser Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

§ 4 Haftungsbeschränkung

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Immobilien bezogenen Informationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Informationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Übrigen haftet Alexander Panzer Immobilien nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem Fehlen garantierter Eigenschaften oder bei schuldhafter Verletzung einer Kardinalpflicht. Ansonsten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 5 Vertragsabschluss / Provision

Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision ist verdient und fällig, sobald der Hauptvertrag (Miet-/Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 7 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Sollte durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit der gewünschte Hauptvertrag zustande kommen, ist eine Provision vom Auftraggeber an Alexander Panzer Immobilien zu zahlen. Sowohl die Höhe der Provision als auch die jeweilige Zahlung des Auftraggebers richtet sich nach dem Standort der Immobilie und der dort ortsüblichen Provision, soweit in dem jeweiligen Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz genannt ist.

§ 6 Doppeltätigkeit

Alexander Panzer Immobilien ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 7 Rückfrageklausel

Im Verhältnis zu dem Eigentümer einer Immobilie, das uns zur Vermakelung an die Hand gegeben worden ist, gilt, dass der Eigentümer verpflichtet ist, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kaufvertrag oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei Alexander Panzer Immobilien rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch unsere Tätigkeit veranlasst worden ist.

§ 8 Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch durch Alexander Panzer Immobilien besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt dabei vor, wenn eine Erweiterung oder Veränderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

§ 9 Ausdrückliche Einwilligung

☒ Ich erkläre hiermit meine ausdrückliche Einwilligung für Telefonanrufe Ihrerseits, zwecks Beratung und Information zu Immobilienangeboten. Sollte ich hiermit nicht mehr einverstanden sein, so werde ich dies **Alexander Panzer Immobilien** schriftlich mitteilen.

§ 10 Gerichtsstand

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, so ist als Gerichtsstand Kassel vereinbart. Es gilt deutsches Recht.

§ 11 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.