

Baunatal / Großenritte

# Charmantes Schwedenhaus: Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit großzügigem Garten und Raumvielfalt

Objektnummer: 25099020



KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.176 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25099020
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	1992
Stellplatz	7 x Freiplatz

Kaufpreis	769.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 236 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.09.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



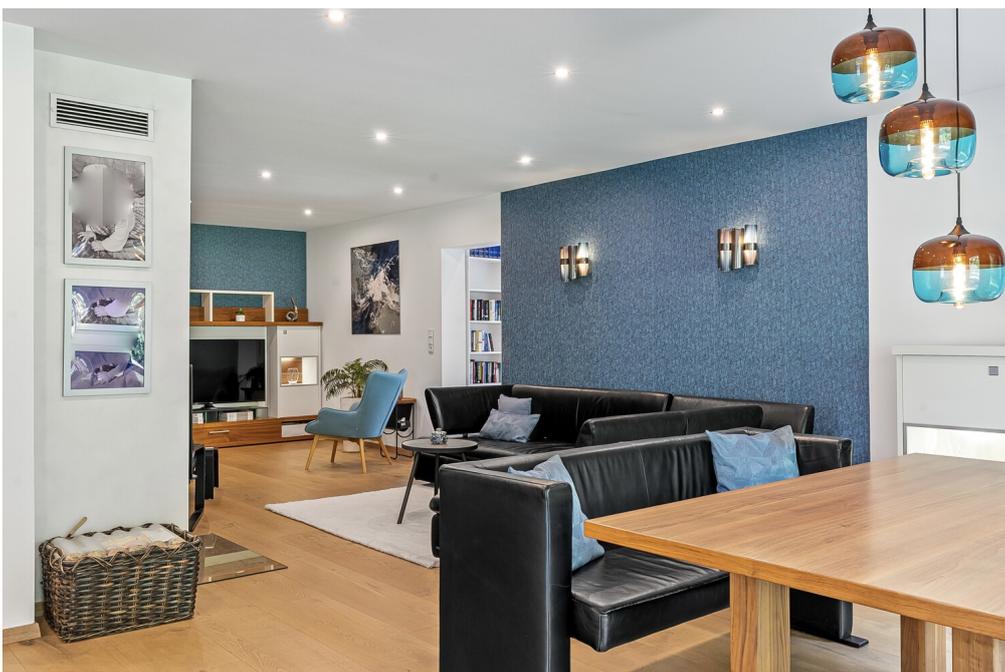
Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



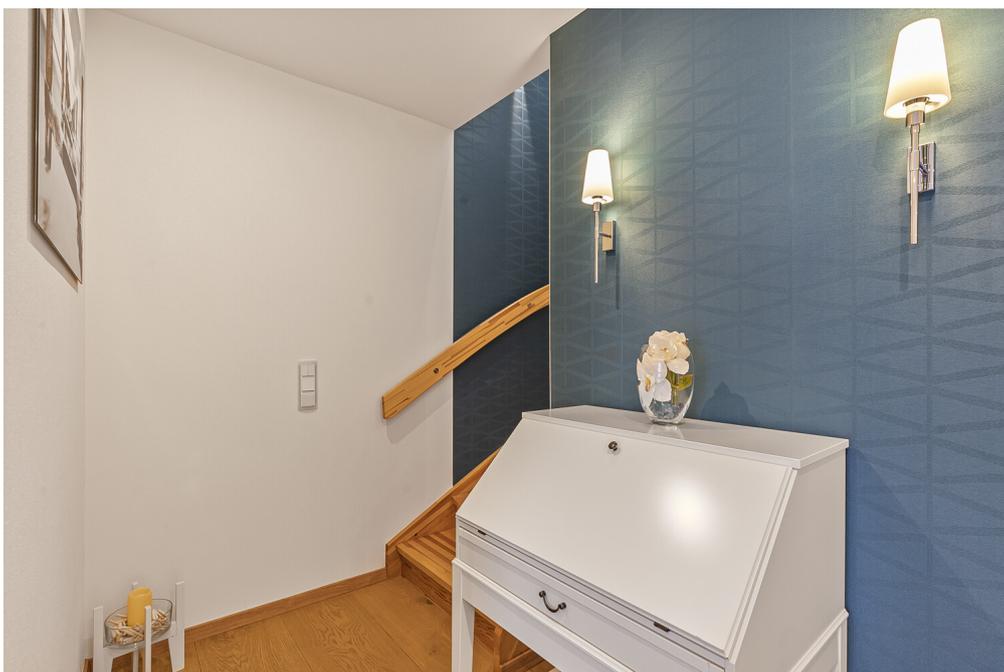
Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



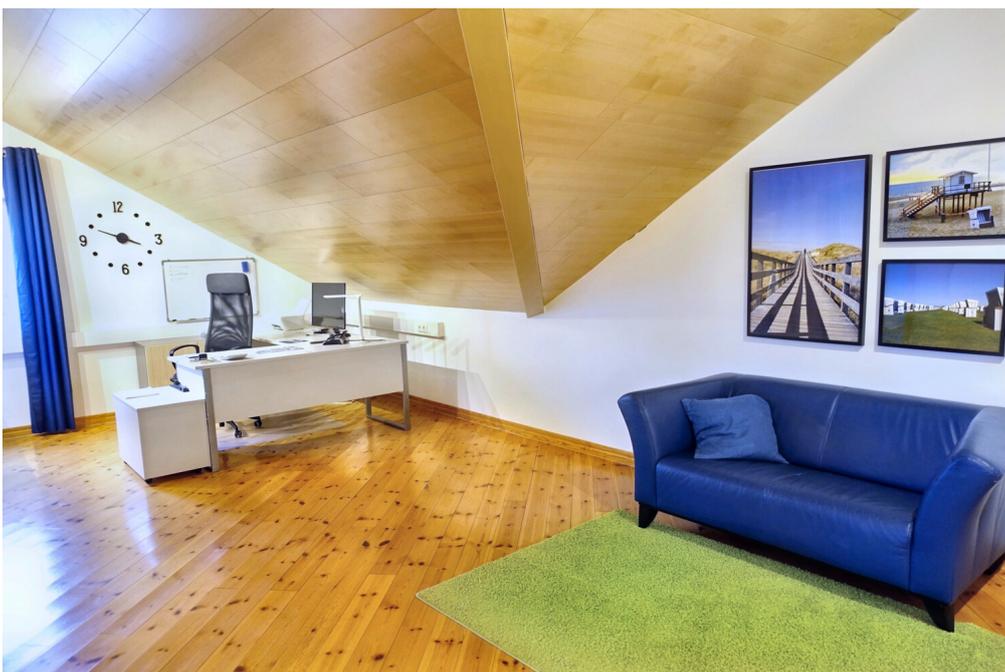
Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Die Immobilie



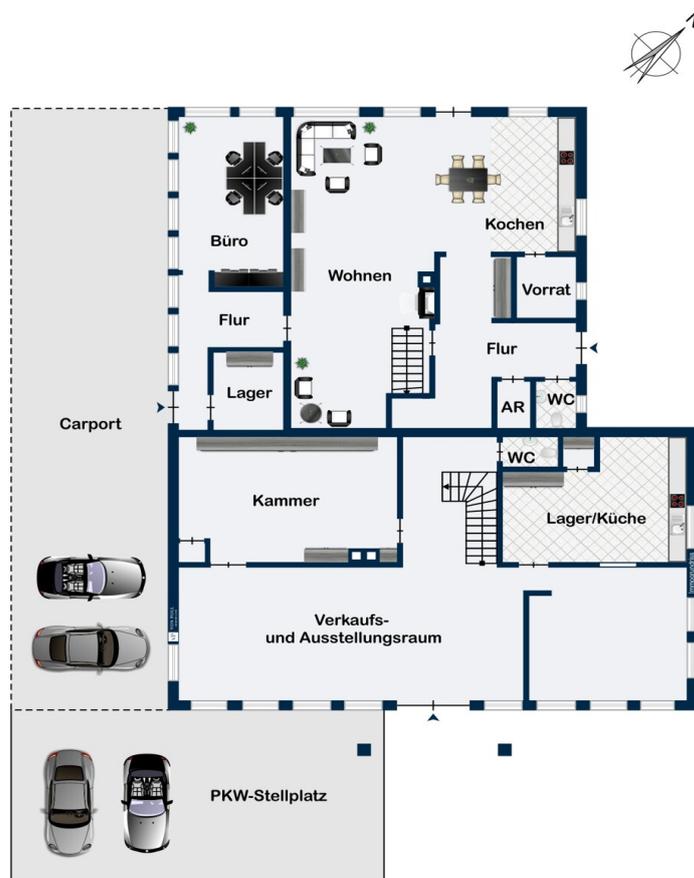
Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

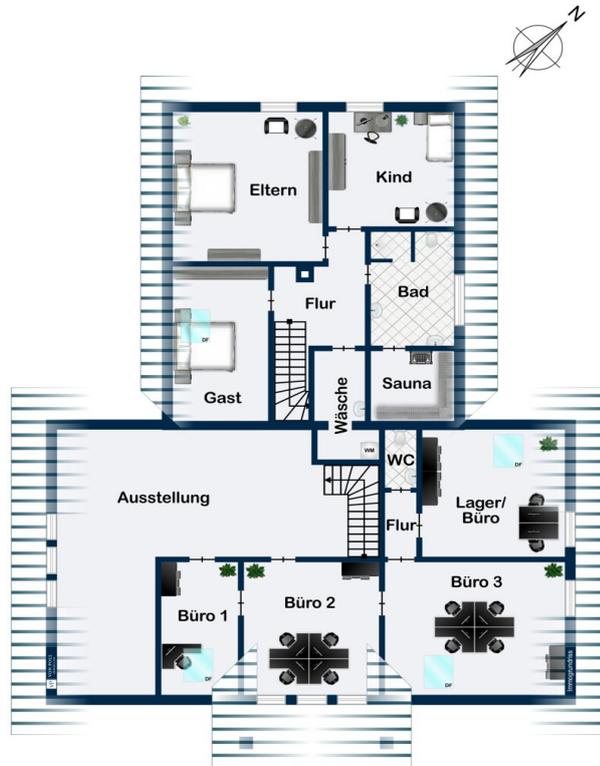
## Die Immobilie



Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Schwedenhaus aus dem Baujahr 1992 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>, die Gewerbefläche beträgt ca. 236 m<sup>2</sup>. Das gepflegte Objekt befindet sich auf einem ca. 1.176 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem Mischgebiet und überzeugt durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 2019, sodass sich das Anwesen in einem ansprechenden, aktuellen Zustand präsentiert.

Das Gebäude verfügt insgesamt über 13 Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche bieten. Ein zusätzlich eingerichtetes Büro eröffnet ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice oder für eine repräsentative Nutzung als Geschäftsraum. Die Anordnung der Räume sorgt für eine flexible Trennung von privatem Wohnbereich und potenziellen Arbeitsflächen oder Geschäftsräumen.

Zur Ausstattung gehören insgesamt vier modern gestaltete Sanitärräume. Zwei der Gäste-Toiletten sind dem Gewerbebereich zugeordnet und bieten dort praktischen Komfort für Kunden und Mitarbeiter. Die beiden weiteren, modernisierten Badezimmer befinden sich im Wohnhaus und gewährleisten Privatsphäre sowie Bequemlichkeit für die Bewohner.

Das Wohnhaus verfügt über zwei separate Eingangsmöglichkeiten: Seitlich befindet sich ein einladendes Entrée, das ausschließlich den privaten Wohnräumen vorbehalten ist. Der repräsentative Haupteingang an der Frontseite des Hauses führt hingegen in die optional nutzbaren Gewerbeflächen. Diese Aufteilung ermöglicht eine klare Trennung von privater Nutzung und geschäftlichen Aktivitäten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohnbereich, der offen und freundlich gestaltet ist. Großzügige Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und geben einen harmonischen Blick auf den gepflegten Garten frei. Ein stilvoller Kaminofen setzt hier ein wohnliches Highlight, sorgt für wohlige Wärme und unterstreicht den behaglichen Charakter des Hauses.

Die qualitativ hochwertige Ausstattung spiegelt sich unter anderem in ausgewählten Bodenbelägen und ansprechenden Materialien wider. Die Küche ist als separater, gut ausgestatteter Raum konzipiert und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Sie ermöglicht das gesellige Zubereiten von Mahlzeiten und ist funktional gestaltet. Direkt

anschließend befindet sich der Essbereich, der sich ideal für Familienessen oder gesellige Abende eignet.

Ein besonderes Highlight bildet die hauseigene Sauna, die zur Entspannung nach einem arbeitsreichen Tag einlädt und das Haus um ein zusätzliches Wohlfühl-Element bereichert. Drei Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer. Alle Räume verfügen über ausreichend Tageslicht und sind ansprechend dimensioniert. Die Badezimmer und Gäste-WCs wurden bei der Modernisierung geschmackvoll erneuert und sind mit zeitgemäßen Sanitärobjekten ausgestattet.

Das großzügige Grundstück bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien. Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen, etwa für Sitz- oder Spielbereiche. Die Etagenheizung sorgt für effiziente Wärmeversorgung auf allen Ebenen. Zum weiteren Komfort tragen Pkw-Stellmöglichkeiten sowie Abstellräume bei. Für Elektromobilität steht zusätzlich eine moderne Wallbox mit 22 kW Ladeleistung zur Verfügung, die eine schnelle und bequeme Ladung Ihres Fahrzeugs ermöglicht.

Als Schwedenhaus in Holzbauweise bietet das Anwesen zudem zahlreiche Vorzüge: Die Bauweise sorgt für ein angenehmes und gesundes Raumklima, eine hervorragende Wärmedämmung sowie eine natürliche Wohnatmosphäre mit besonderem Wohlfühlcharakter. Holz als Baustoff schafft Behaglichkeit, ist nachhaltig und energetisch effizient – eine ideale Kombination für modernes und umweltbewusstes Wohnen.

Die großzügige Raumaufteilung und der gehobene Ausstattungsstandard schaffen beste Voraussetzungen für die unterschiedlichsten Wohn- und Arbeitskonzepte.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Ausstattung und Details

- 13 Zimmer
- 3 Gäste Toiletten
- 1 komfortables Badezimmer
- Sauna
- Kaminofen
- Einbauküche, 2019
- möbliert
- 2 Stellplätze gehören zum Wohnhaus
- Wallbox 22 kW
- DSL
- 5 Stellplätze gehören zur Gewerbeeinheit
- Gasheizung
- Wohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca 236 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche kann innerhalb von 6 Monaten eigengenutzt werden

Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Alles zum Standort

Baunatal-Großenritte überzeugt als lebenswerte Stadt mit einer stabilen und reifen Bevölkerung, die ein sicheres und harmonisches Wohnumfeld schafft. Die exzellente Anbindung an die nahegelegene Stadt Kassel sowie die hochwertige Infrastruktur bieten Familien eine ausgewogene Balance aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie kontinuierliche Modernisierungen der Infrastruktur unterstreichen die nachhaltige Attraktivität des Immobilienmarktes, der durch moderate Preise und stetige Wertsteigerung besticht. Für Familien, die Wert auf Sicherheit, Lebensqualität und eine zukunftsichere Investition legen, ist Baunatal-Großenritte ein idealer Standort.

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus fügt sich harmonisch in dieses attraktive Umfeld ein und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, die insbesondere für Familien und Unternehmer interessant sind.

Das vielfältige Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe sorgt für eine optimale Förderung der Jüngsten. Von der Grundschule Langenbergschule, die in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu weiterführenden Schulen wie der Erich-Kästner-Schule, die in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist, finden Kinder und Jugendliche beste Voraussetzungen für eine umfassende schulische Entwicklung. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Kindertagesstätten, darunter die Kindertagesstätte Talrain, die in neun Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Nähe zu diesen Einrichtungen, verbunden mit einer guten Erreichbarkeit über die nahegelegenen Bushaltestellen Mühle und Trineweg (jeweils nur drei bis vier Minuten zu Fuß), garantiert kurze und sichere Wege für Familien.

Auch das Gesundheitsangebot lässt keine Wünsche offen: Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, darunter Internisten und Radiologen, sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Großenritter Apotheke liegt nur vier Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie mehrere Zahnärzte und die orthopädische Praxisklinik, die in sechs Minuten bequem zu erreichen ist. Diese dichte medizinische Versorgung vermittelt ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort für die ganze Familie.

Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks und Spielplätze, wie die Huhnsecke und weitere Spielplätze in nur vier bis sechs Minuten Fußweg, ideale Rückzugsorte und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe vielfältige Angebote, darunter Trampolinanlagen und Sportplätze, die in neun Minuten zu

Fuß erreichbar sind. Das Jugendzentrum Baunatal sowie das Cineplex Baunatal bieten darüber hinaus abwechslungsreiche Freizeit- und Kulturangebote für alle Altersgruppen.

Die Nahversorgung ist durch Supermärkte wie zum Beispiel tegut, in vier Minuten mit dem KFZ erreichbar, hervorragend gewährleistet. Für genussvolle Momente sorgen zahlreiche Cafés und Restaurants, darunter das Wirtshaus Prinzenquelle und ein italienisches Restaurant Terra Secula, die in etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum Verweilen einladen.

Dank der optimalen Verkehrsanbindung mit mehreren Buslinien und dem Bahnhof Baunatal-Großenritte, der in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, sind alle wichtigen Ziele schnell und bequem erreichbar. Diese hervorragende Infrastruktur macht den Standort besonders familienfreundlich und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Insgesamt bietet Baunatal-Großenritte Familien ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld, das durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine herzliche Gemeinschaft überzeugt. Hier finden Familien den idealen Ort, um gemeinsam eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2026.

Endenergiebedarf beträgt 96.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Max Mattis

---

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)