

**Baunatal**

# Architektenhaus in Baunatal - Raum für Ihre Träume

**Objektnummer: 26099006**



**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 660 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal**

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

**Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26099006</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>395.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1986</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>129.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>08.04.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1985</b>

Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Die Immobilie



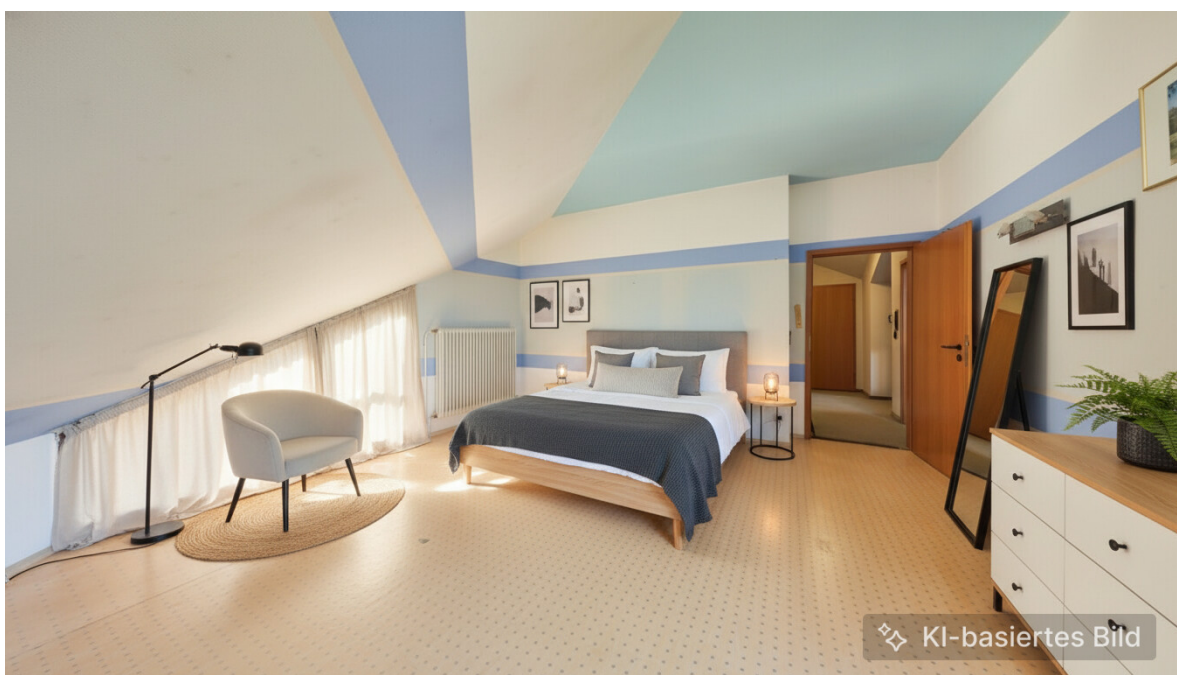
Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## Die Immobilie



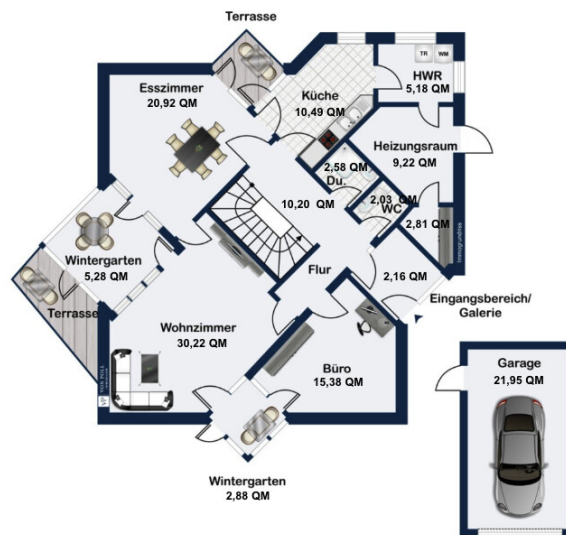
Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

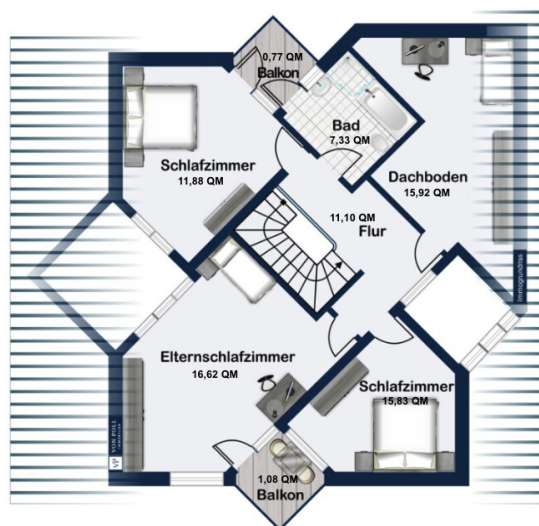
## Die Immobilie



Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal

## 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: 26099006 - 34225 Baunatal**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf für Home-Office und Gästezimmer. Das im Jahr 1986 auf einem rund 660 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtete Architektenhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die solide massive Bauweise sowie den besonderen Charakter der Architektur.

Bereits beim Bau wurde auf hochwertige und langlebige Materialien geachtet. Besonders hervorzuheben ist die repräsentative Galeriebauweise mit einer über zwei Etagen offenen Diele, die dem Haus ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Angenehme Deckenhöhen sowie starke Wände unterstreichen zusätzlich die wertige Bauqualität. Die markanten Hartbrandklinker verleihen der Immobilie eine zeitlose Optik und stehen zugleich für Langlebigkeit und Solidität. Im Erdgeschoss schaffen hochwertige Terracotta-Bodenfliesen ein warmes und mediterranes Wohnambiente.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter vier separate Schlafzimmer. Damit bietet das Haus ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, eine Küche sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein weiteres Duschbad zur Verfügung. Ein Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort sinnvoll. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt insbesondere in den kälteren Monaten für angenehme Wärme und wird durch eine Gaszentralheizung ergänzt.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen mehrere Balkone sowie zwei integrierte Wintergärten, die zusätzlichen Raum für Entspannung und Freizeit bieten. Einer der Wintergärten ist als Kaltwintergarten bzw. Sommergarten ausgeführt und eignet sich ideal zur Verlängerung der Gartensaison oder zur Überwinterung von Pflanzen. Gleichzeitig tragen die Wintergärten zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Auch die Außenbereiche wurden durchdacht geplant. Mehrere Blickachsen in den Garten sowie die eingeschränkte Einsehbarkeit schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit hohem Maß an Privatsphäre. Der Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

**Im Außenbereich stehen zudem zwei Terrassen zur Verfügung – eine großzügige Hauptterrasse sowie eine weitere kleinere Terrasse, die sich ideal als zusätzlicher Rückzugsort nutzen lässt. Für Fahrzeuge sind sowohl eine Garage als auch ein Außenstellplatz vorhanden.**

**Die Fenster wurden im Laufe der Jahre gestrichen, ebenso erfolgte eine Instandsetzung der Balkone. Das Haus verfügt über keinen Keller, bietet jedoch ausreichend Nutz- und Abstellflächen durch den Dachboden, zusätzliche Abstellräume sowie den Hauswirtschaftsraum.**

**Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch renovierungsbedürftigen Zustand und bietet eine hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsideen. Die bereits erfolgten Maßnahmen bilden hierfür eine solide Basis.**

**Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung, den vielseitigen Außenbereichen, der charaktervollen Architektur und der hochwertigen Bauweise spricht diese Immobilie besonders Menschen an, die Wert auf Substanz, Wohnqualität und Entwicklungsmöglichkeiten legen.**

**Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre und dem Potenzial dieses Hauses überzeugen können.**

**Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal**

## **Ausstattung und Details**

- **Einfamilienhaus**
- **7 Zimmer**
- **4 Schlafzimmer**
- **Küche**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Ein Wannenbad mit Dusche**
- **Ein Duschbad**
- **Eine Gästetoilette**
- **Fussbodenheizung im Erdgeschoss**
- **Zwei Wintergärten**
- **Zwei Balkone**
- **Zwei Terrassen**
- **Garage**
- **Stellplatz**
- **Garten**
- **Gaszentralheizung**
- **Kein Keller**
- **Dachboden**
- **Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel und Lampen) sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages**

**Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal**

## **Alles zum Standort**

Baunatal, mit seinen rund 27.700 Einwohnern und einer familienfreundlichen, suburbanen Wohnstruktur, bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Stadt ist geprägt von einer stabilen Wirtschaft, insbesondere durch die etablierte Logistikbranche, und überzeugt durch ein ausgewogenes Angebot an Wohnraum, das besonders für Familien attraktiv ist. Die Nähe zu Kassel ermöglicht zudem eine hervorragende Anbindung an kulturelle und urbane Highlights, während Baunatal selbst mit einer sicheren und gepflegten Umgebung punktet.

Die familienorientierte Atmosphäre in Baunatal spiegelt sich in der Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsgebieten wider. Zahlreiche Spielplätze, wie jene in nur drei Minuten zu Fuß erreichbarer Entfernung, laden Kinder zum Spielen und Entdecken ein. Für sportlich Aktive bieten sich in rund sieben bis zehn Minuten Fußweg mehrere Sportanlagen an, die Bewegung und Gemeinschaft fördern. Der nahegelegene Leisepark und weitere grüne Oasen in einem Umkreis von acht bis zehn Minuten Fußweg schaffen Raum für entspannte Stunden im Freien.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem umfassenden Bildungsangebot, das von mehreren Kindergärten, bis hin zu Grund- sowie weiterführenden Schulen mit eigener Kommunalverwaltung in etwa elf bis fünfzehn Minuten Entfernung zu erreichen sind. Diese kurzen Wege gewährleisten eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Ergänzt wird das Angebot durch eine gute medizinische Versorgung mit Fachärzten, Kinderärzten und Apotheken, die innerhalb von zehn bis fünfzehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung bereit, die den Alltag komfortabel gestalten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in nur vier bis zehn Minuten Fußweg, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Auch der Bahnhof Baunatal-Großenritte ist in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet zusätzliche Verbindungen in die Region. Zudem profitiert Baunatal von der Nähe zum VW-Werk, was die wirtschaftliche Stabilität und die Arbeitsplatznähe für Pendler weiter unterstreicht.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Umgebung legen, ist Baunatal ein Ort, der Lebensqualität und Geborgenheit in idealer Weise vereint.

**Objektnummer: 26099006 - 34225 Baunatal**

## **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)**