

Baunatal / Kirchbauna

Dreifamilienhaus Kirchbauna: Renditeobjekt mit Doppelgarage, 7 Stellplätzen, großzügigem Garten

Objektnummer: 26099025



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 425 m² • ZIMMER: 13.5 • GRUNDSTÜCK: 963 m²

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

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

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Auf einen Blick

Objektnummer	26099025
Wohnfläche	ca. 425 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13.5
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	8 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	729.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 145 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	127.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie



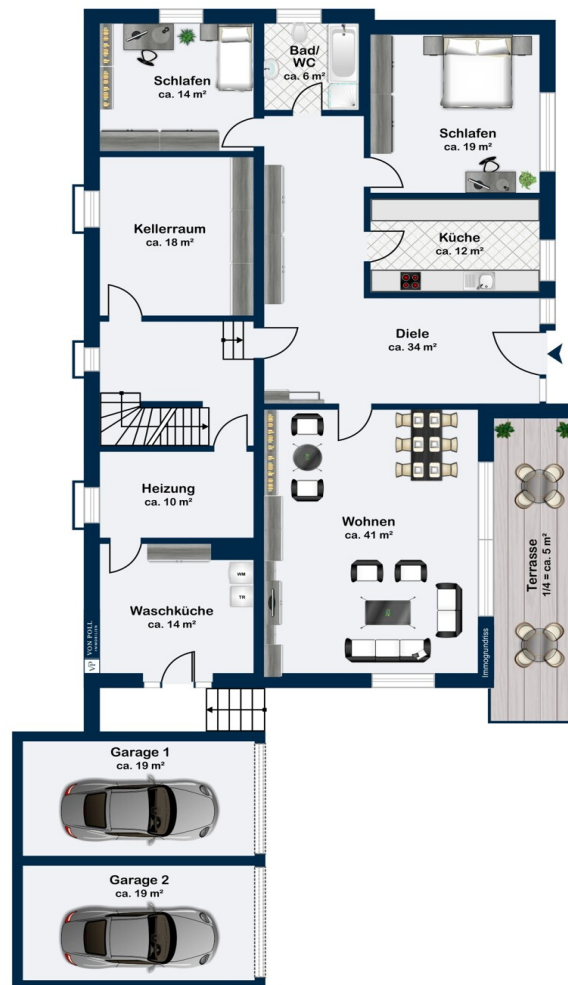
Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie

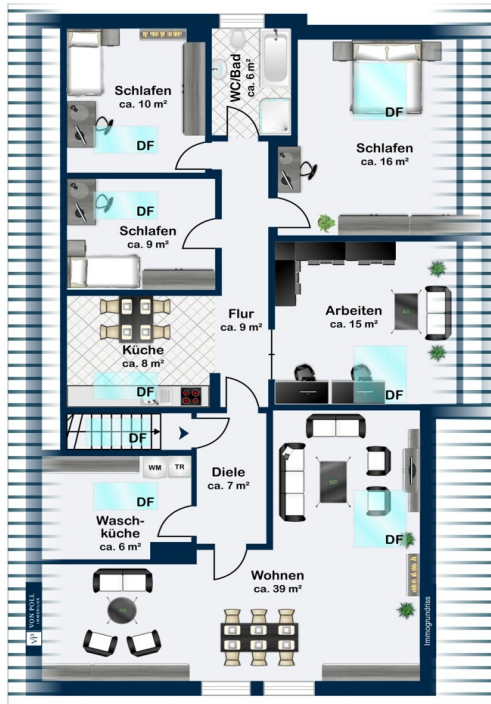


Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

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: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 425 m² und einem Grundstück von ca. 963 m² präsentiert sich als vielseitiges Objekt, das zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie mit Baujahr 1964 wurde laufend instand gehalten und zuletzt im Jahr 2018 modernisiert. Zu den umfassenden Sanierungsmaßnahmen gehören umfangreich erneuerte Fenster im Erdgeschoss (2016) sowie auf der Stirnseite von Dach- und Kellergeschoss. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde in 2016 und im Dachgeschoss in 2018 modernisiert. Neue Bodenbeläge im Erdgeschoss (2016), ausgetauschte Innentüren und Haustür (2016) sowie eine aktualisierte Elektrik im Erdgeschoss (2016) und Dachgeschoss (2018). Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und erfüllt die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus drei abgeschlossenen Wohneinheiten, die je nach Bedarf individuell genutzt oder vermietet werden können. Im Souterrain befindet sich eine Wohnung mit ca. 127 m² Wohnfläche. Diese Wohneinheit bietet ein einladendes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Dusch & Wannenbad, ein Schlafzimmer und eine geräumige Küche.

Das Erdgeschoss umfasst eine großzügige Wohnung mit ca. 178 m² und insgesamt 5,5 Zimmern. Hier stehen neben einem Gäste-WC und einem modernen Duschbad, ein Balkon sowie eine Diele zur Verfügung. Im Wohnbereich beeindruckt ein moderner Kaminofen und große Fenster, die viel Tageslicht ermöglichen. Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Zugang zum überdachten Balkon, von dem ein freier Blick in den Garten gegeben ist. Die Küche im Erdgeschoss ist mit modernen Einbauten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Stauraum. Die Wohnung ist ab November 2026 frei und kann direkt bezogen werden.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit ca. 119,5 m². Neben drei Schlafzimmern und einem Badezimmer sowie zwei Wohnzimmern steht hier ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung zur Verfügung, was zusätzlichen Komfort verspricht.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Außenanlage. Das Angebot umfasst neben einem weitläufigen Garten auch zwei Garagen mit Ausbaumöglichkeit, etwa als Hobbyraum. Der Bereich über den Garagen bietet großzügige Fensterflächen und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich stehen sieben PKW-Stellplätze zur Verfügung, sodass auch Besucher stets problemlos parken können. Die Zufahrt ist großzügig gestaltet und erschließt den gesamten Bereich rund ums Haus.

Die Architektur des Hauses präsentiert sich klassisch mit einem Satteldach und einer harmonischen Fassadenkombination aus hellem Putz und Klinkerelementen. Der Eingangsbereich vermittelt durch eine moderne Haustür und ein lichtdurchflutetes Entree ein freundliches Ambiente.

Diese Liegenschaft eignet sich hervorragend für Familienkonzepte über mehrere Generationen oder als solides Mehrfamilienhaus zum Zweck der Vermietung. Die Möglichkeit zur vielseitigen Nutzung, die zentrale Lage im Grünen sowie die umfangreichen Modernisierungen machen dieses Angebot besonders attraktiv. Ein eingewachsener Garten, die zwei Garagen und die sieben Stellplätze unterstreichen den besonderen Komfort dieses Mehrfamilienhauses.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Ausstattung und Details

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, Doppelgarage, 7 Stellplätzen und Garten

- Souterrain Wohnung mit ca. 127 qm
- 3 Zimmer
- Dusch & Wannenbad
- Küche
- Terrasse
- EG Wohnung mit ca. 178 qm, frei ab November 2026
- 5,5 Zimmer
- Kaminofen
- Küche
- Gäste WC
- Duschbad
- Balkon
- Diele
- Dachgeschosswohnung mit ca. 119,5 qm
- 5 Zimmer
- Duschbad
- Küche
- Waschmaschinenanschluss in Wohnung
- Doppelgarage mit Ausbaumöglichkeit (Hobbyraum)
- 7 PKW Stellplätze
- Garten
- Zufahrt

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Alles zum Standort

Kirchbauna liegt im nordöstlichen Teil des Baunataler Stadtgebiets und bietet eine attraktive Mischung aus ruhigen Wohnquartieren und guter Erreichbarkeit. Die zentrale Orientierung erfolgt am Ortsteilzentrum Kirchbauna; von dort bestehen kurze Wege zu Baunatal-Zentrum und Kassel-Stadtzentrum, was sowohl Pendlern als auch Familien Vorteile bringt. Die Umgebung zeichnet sich durch grüne Infrastruktur aus, mit Grünzonen, Spiel- und Erholungsflächen, die eine familienfreundliche Wohnatmosphäre unterstützen.

Grundschulen: Im Umkreis von Kirchbauna finden sich mehrere Grundschulen, oft in gut erreichbarer Fußdistanz von wenigen hundert Metern bis max. 1,5 Kilometern.

Weiterführende Schulen: Gymnasien, Real- bzw. Gesamtschulen sowie berufsbildende Einrichtungen befinden sich überwiegend in Kassel bzw. im größeren Baunataler Umfeld. Die Anbindung erfolgt bequem per Bus oder Bus/Bahn-Verbindungen, wodurch der Schulweg auch für ältere Kinder gut zu bewältigen ist. **Betreuung und Freizeit:** Kitas und Freizeitangebote (Sportvereine, Bibliotheken, städtische Einrichtungen) sind in Kirchbauna und nahegelegenen Quartieren vorhanden.

In Kirchbauna und Baunatal-Zentrum gibt es eine solide Grundversorgung mit Supermärkten, Bäcker- und Metzgereifilialen sowie Drogerien und Apotheken. Die Wege dorthin sind je nach Lage meist unter 15 Minuten mit Auto oder mit ÖPNV möglich.

Anbindung RMV/KVG: Kirchbauna wird vom RMV-Gebiet der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft (KVG) bedient. Buslinien verbinden das Ortsteilzentrum direkt mit Baunatal-Zentrum, Kassel und angrenzenden Gemeinden, was kurze Wege in den öffentlichen Verkehr garantiert. **Wichtige Haltestellen:** Haltestellen rund um Kirchbauna sowie Baunatal-Großenritte und Baunatal-Nord ermöglichen schnelle Verbindungen nach Kassel, Hofgeismar und Wolfhagen.

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com