**Baunatal / Großenritte**

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

***Property ID: 25099020B***

**PURCHASE PRICE:** 769.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 400 $m^2$ • **ROOMS:** 13 • **LAND AREA:** 1.176 $m^2$

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25099020B |
| Living Space | ca. 400 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 13 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 4 |
| Year of construction | 1992 |
| Type of parking | 7 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 769.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2019 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Timber frame |
| Usable Space | ca. 26 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Single-storey heating system |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 15.09.2026 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 96.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | C |
| Year of construction according to energy certificate | 1992 |

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

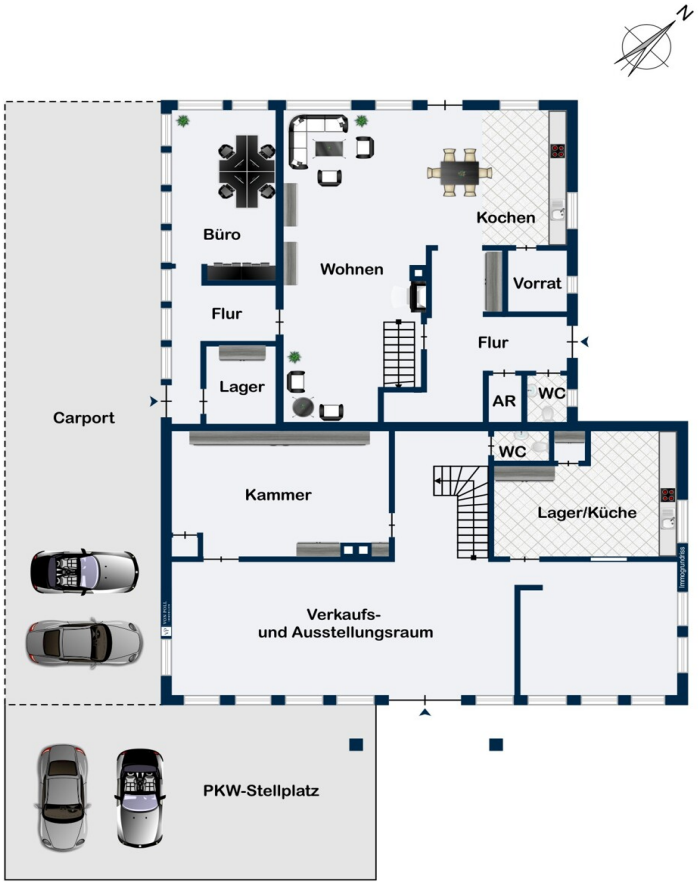
# The property

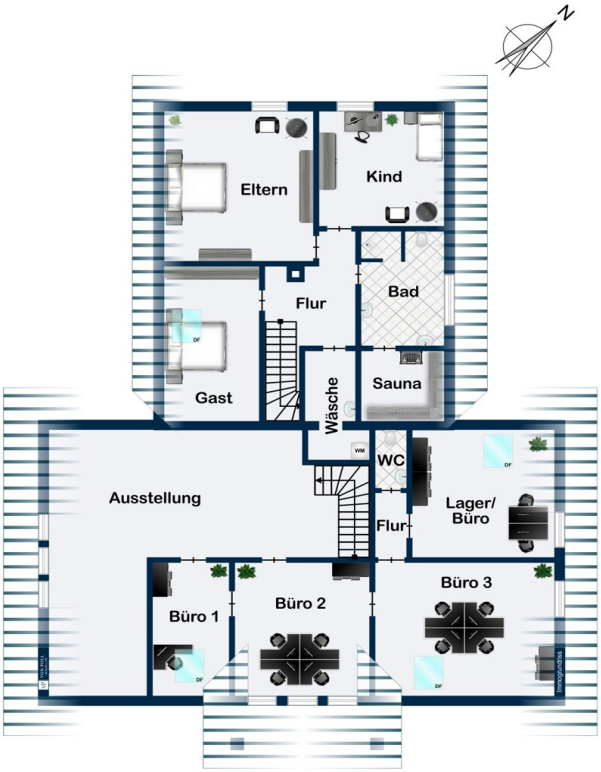
**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# The property

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# Floor plans






This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# A first impression

Willkommen in einem Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht. Dieses eindrucksvolle Schwedenhaus aus dem Baujahr 1992 kombiniert zeitgemäßen Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eröffnet Ihnen die seltene Chance, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Auf einer Wohnfläche von ca. 190m² sowie zusätzlich rund 236m² Gewerbefläche erwartet Sie ein Anwesen, das sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpasst.

Das großzügige Grundstück von etwa 1.176m² liegt in einem Mischgebiet und überzeugt durch eine perfekte Mischung aus Ruhe und Zentralität. Hier genießen Sie die Vorzüge einer angenehmen Nachbarschaft und profitieren gleichzeitig von der Nähe zu Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen. Dank der umfassenden Modernisierung im Jahr 2019 präsentiert sich das Objekt in einem ansprechenden und sofort nutzbaren Zustand.

Insgesamt 13 Zimmer lassen keine Wünsche offen. Drei große Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienleben, Gäste oder kreative Ideen. Ein separates Büro eröffnet ideale Möglichkeiten für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice oder als repräsentativer Geschäftsraum. Die klare Raumaufteilung ermöglicht eine komfortable Trennung zwischen privatem Rückzugsort und geschäftlichen Bereichen – perfekt für Selbstständige, Freiberufler oder Unternehmer.

Besonders hervorzuheben sind die vier modernisierten Sanitärräume. Zwei stilvoll erneuerte Badezimmer im Wohnhaus sorgen für Wohlbefinden und Komfort, während zwei Gäste-WCs im Gewerbebereich praktische Lösungen für Kunden und Mitarbeiter bieten. Durchdachte Details wie diese unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit der Immobilie.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem lichtdurchfluteten Wohnbereich, in dem große Fensterflächen für Helligkeit und eine einladende Atmosphäre sorgen. Hier genießen Sie den freien Blick auf den gepflegten Garten. Ein stilvoller Kaminofen setzt einen besonderen Akzent, schafft wohlige Wärme und verleiht dem Raum eine gemütliche Note. Die Küche ist separat angelegt, bestens ausgestattet und bietet reichlich Arbeitsfläche und Stauraum. Direkt angrenzend lädt der Essbereich zu geselligen Abenden und entspannten Familientreffen ein.

Für echte Wohlfühlmomente sorgt die hauseigene Sauna – ein Highlight, das

Entspannung und Luxus direkt in den Alltag integriert. Die Schlafzimmer sind großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Modernisierte Bäder und Gäste-WCs mit hochwertigen Sanitärobjekten runden das Bild ab.

Auch das Außengelände überzeugt. Der Garten ist gepflegt, bietet Platz für Spielbereiche, Sitzgruppen oder individuelle Gestaltungsideen und wird so zum idealen Rückzugsort. Pkw-Stellplätze, praktische Abstellräume sowie eine leistungsstarke 22kW-Wallbox für Elektromobilität sorgen zusätzlich für modernen Komfort. Die effiziente Etagenheizung gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung im gesamten Haus.

Als Schwedenhaus in hochwertiger Holzbauweise überzeugt die Immobilie durch ihr gesundes Raumklima, hervorragende Wärmedämmung und ihre natürliche Wohnatmosphäre. Holz als Baustoff vermittelt Behaglichkeit, steht für Nachhaltigkeit und unterstreicht das umweltbewusste Wohnkonzept dieses besonderen Hauses.

Mit seiner großzügigen Raumaufteilung, der klaren Struktur und der gehobenen Ausstattung ist dieses Anwesen die perfekte Basis für vielfältige Wohn- und Arbeitskonzepte. Ob als Familienhaus mit Platz für mehrere Generationen, als Kombination aus Wohnen und Büro oder als repräsentativer Unternehmenssitz – hier eröffnen sich Ihnen unzählige Möglichkeiten.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Ausstrahlung dieses Schwedenhauses begeistern und entdecken Sie die vielen Facetten bei einer persönlichen Besichtigung.

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# Details of amenities

- 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 m²
- Gewerbefläche ca 236 m²
- Gewerbefläche kann innerhalb von 6 Monaten eigengenutzt werden

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# All about the location

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 zukunftssichere 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.

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2026.
Endenergiebedarf beträgt 96.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Property ID: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel
Tel.: +49 561 - 76 64 47 0
E-Mail: kassel@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com