

Baunatal / Großenritte

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

CODE DU BIEN: 25099020



PRIX D'ACHAT: 769.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.176 m²

CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN | 25099020 |
| Surface habitable | ca. 190 m ² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 13 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 4 |
| Année de construction | 1992 |
| Place de stationnement | 7 x surface libre |

| | |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat | 769.000 EUR |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2019 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | Charpente en bois |
| Surface de plancher | ca. 236 m ² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

Informations énergétiques

| | | | |
|---|---------------------|--|----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage à l'étage | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation d'énergie | 96.00 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 15.09.2026 | Classement énergétique | C |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1992 |

CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



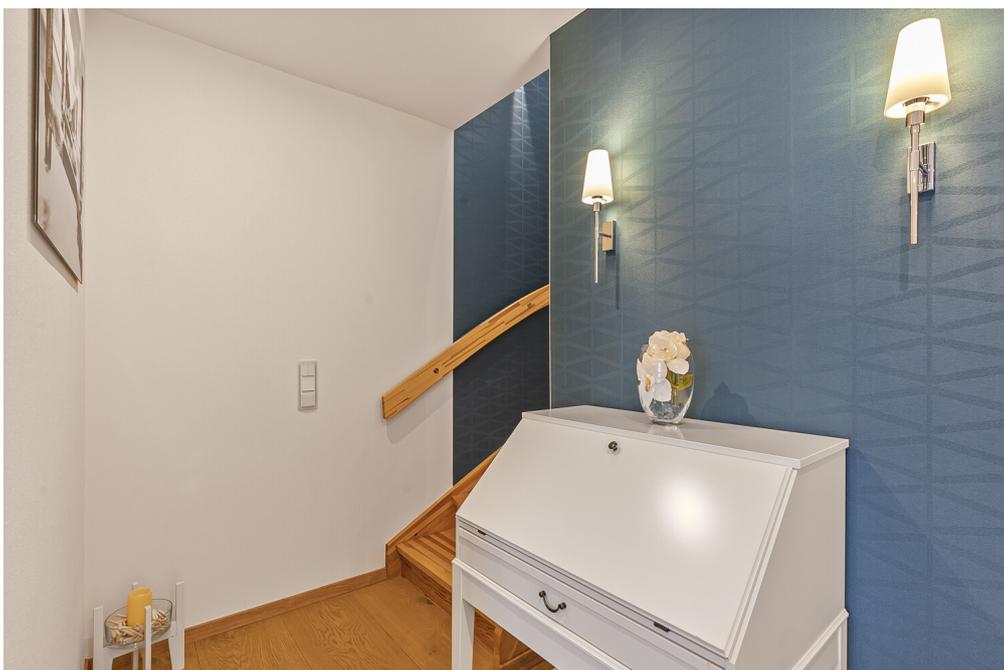
CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



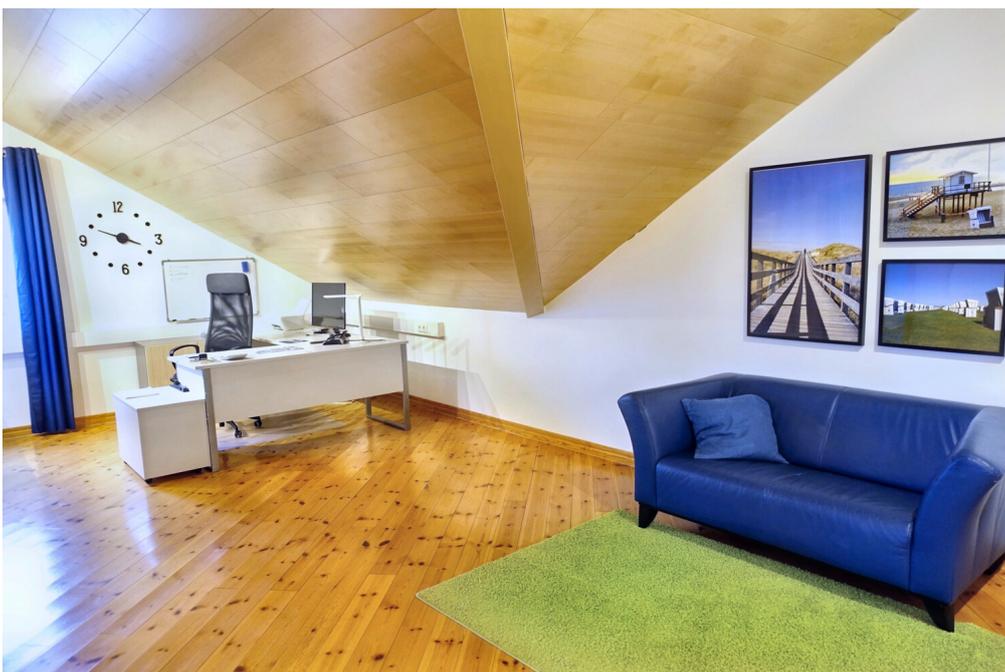
CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



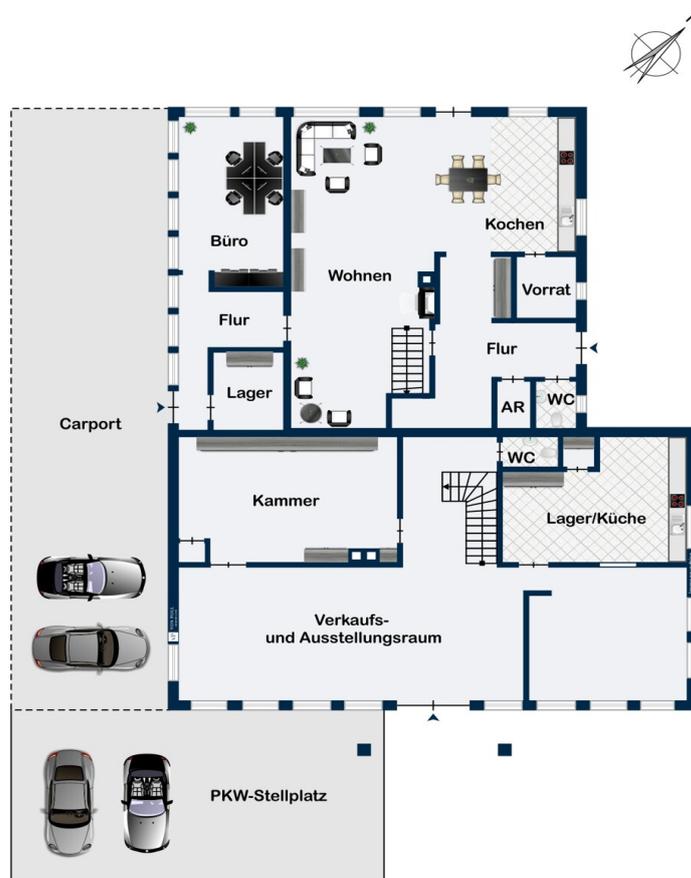
CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

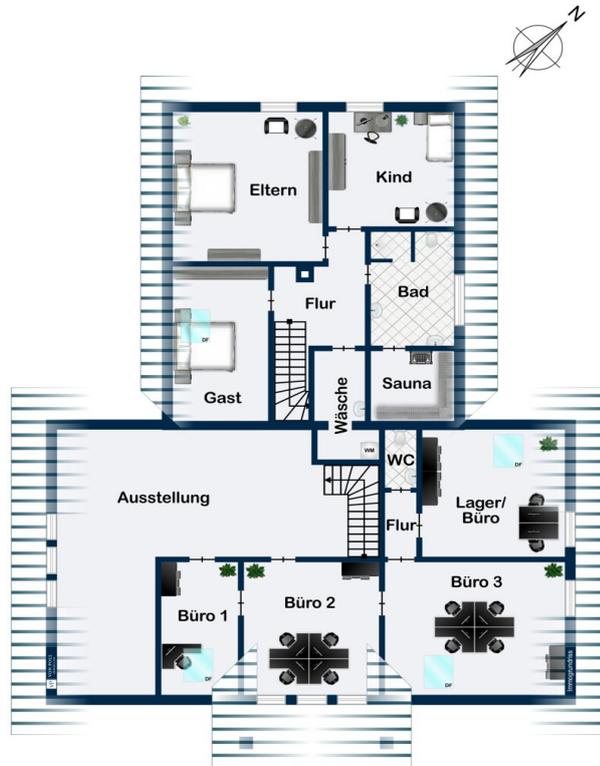
La propriété



CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

Une première impression

Dieses großzügige Schwedenhaus aus dem Baujahr 1992 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 190 m², die Gewerbefläche beträgt ca. 236 m². Das gepflegte Objekt befindet sich auf einem ca. 1.176 m² 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.

CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25099020 - 34225 Baunatal / Großenritte

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com