

Baunatal / Großenritte

Charmante maison suédoise : bâtiment polyvalent à usage résidentiel et commercial, avec un grand jardin et de nombreuses pièces.

CODE DU BIEN: 25099020B



PRIX D'ACHAT: 769.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 400 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.176 m²

CODE DU BIEN: 25099020B - 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: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25099020B
Surface habitable	ca. 400 m²
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. 26 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	96.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



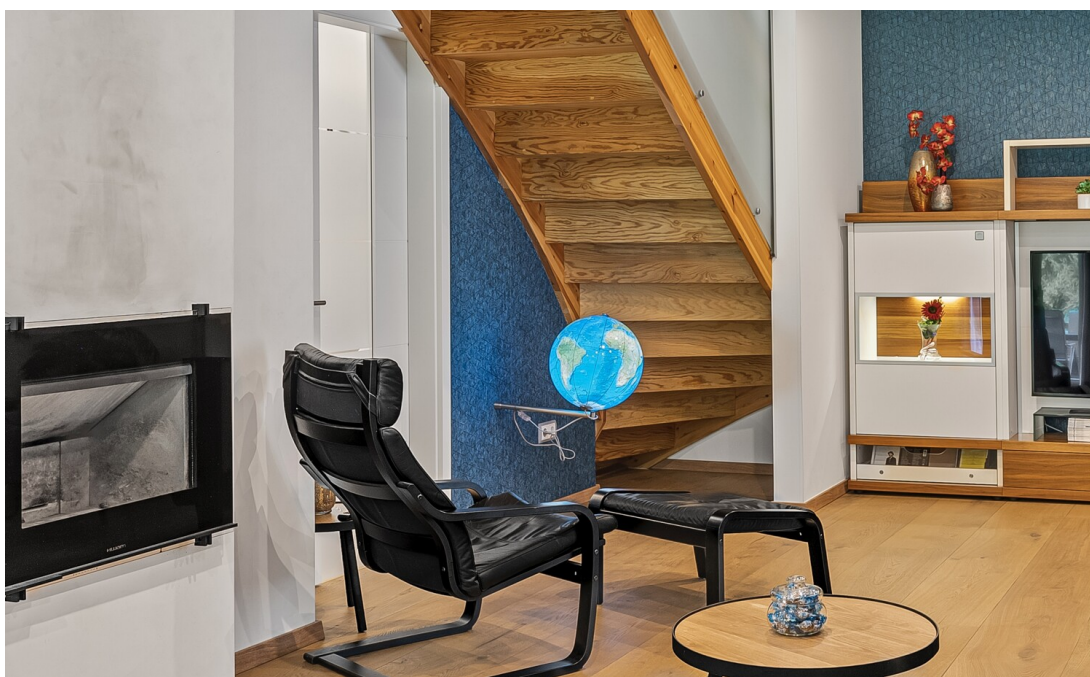
CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



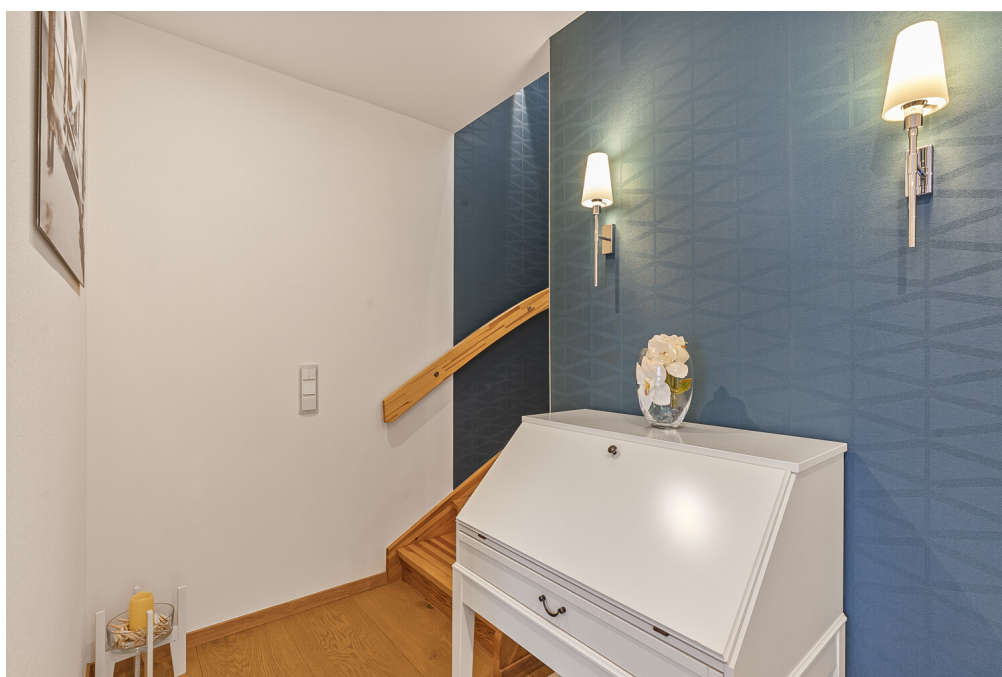
CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La propriété



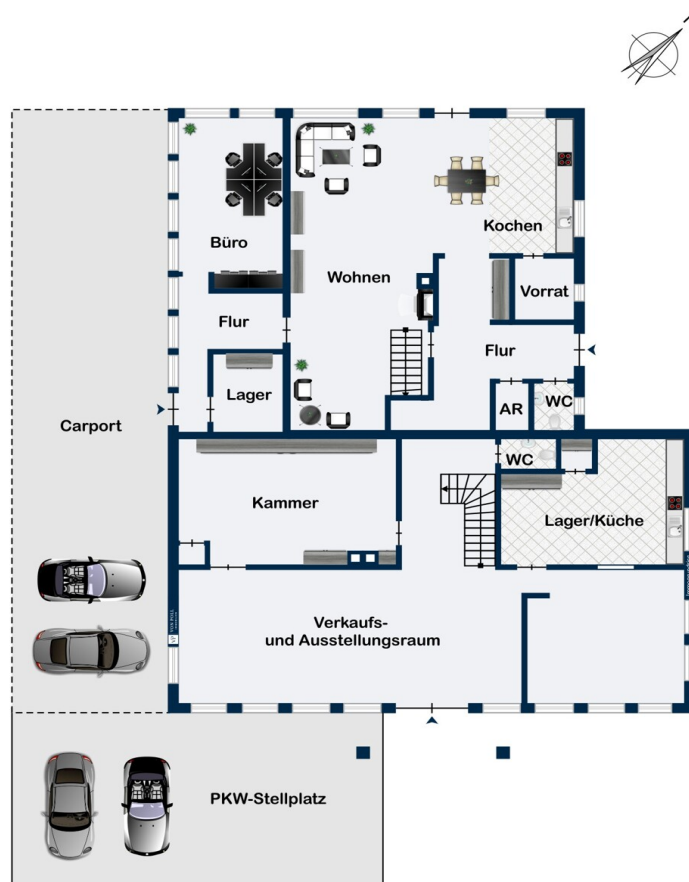
CODE DU BIEN: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

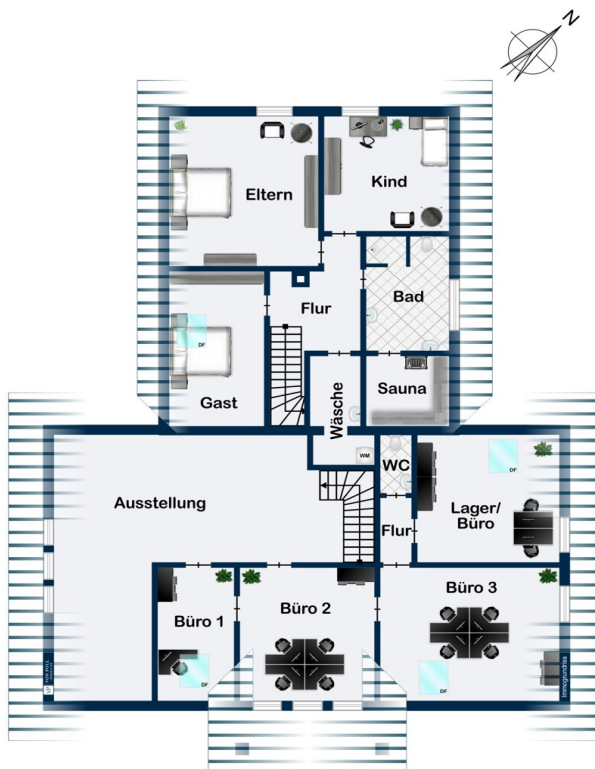
La propriété



CODE DU BIEN: 25099020B - 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: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

Une première impression

Bienvenue dans une maison qui offre non seulement de vastes espaces, mais aussi une qualité de vie exceptionnelle. Cette impressionnante maison de style suédois, construite en 1992, allie confort moderne et polyvalence, vous offrant l'opportunité rare de réunir vie et travail sous un même toit. Avec environ 190 m² de surface habitable et 236 m² supplémentaires d'espace commercial, cette propriété s'adapte à vos besoins. Le généreux terrain d'environ 1 176 m² est situé dans un quartier mixte et bénéficie d'un parfait équilibre entre tranquillité et situation centrale. Vous profiterez ainsi des atouts d'un quartier agréable tout en bénéficiant de la proximité des infrastructures, des commerces et des transports. Entièrement rénovée en 2019, la propriété est présentée dans un état impeccable et immédiatement habitable. Ses 13 pièces offrent un confort optimal. Trois grandes chambres offrent un espace généreux pour la vie de famille, les invités ou les activités créatives. Un bureau séparé offre des conditions idéales pour le télétravail ou pour une activité professionnelle prestigieuse. Le plan d'étage clair permet une séparation harmonieuse entre les espaces privés et les espaces professionnels, idéal pour les indépendants, les auto-entrepreneurs et les travailleurs autonomes. Les quatre salles de bains modernes constituent un atout majeur. Deux salles de bains élégamment rénovées dans la partie résidentielle garantissent bien-être et confort, tandis que deux toilettes pour invités dans la partie commerciale offrent des solutions pratiques pour les clients et les employés. Ces détails bien pensés soulignent la grande fonctionnalité de la propriété au quotidien. Le rez-de-chaussée impressionne par son espace de vie baigné de lumière, où de grandes fenêtres apportent clarté et une atmosphère accueillante. On y profite d'une vue dégagée sur le jardin soigné. Un élégant poêle à bois ajoute une touche spéciale, crée une chaleur agréable et confère à la pièce une ambiance confortable. La cuisine séparée est entièrement équipée et offre un espace de travail et de rangement généreux. Attenante, la salle à manger invite à des soirées conviviales et à des réunions de famille détendues. Le sauna privé offre des moments de pur bien-être, un atout qui intègre détente et luxe au quotidien. Les chambres sont spacieuses, lumineuses et offrent de multiples possibilités d'aménagement. Des salles de bains et des toilettes invités modernisées, dotées d'équipements haut de gamme, complètent le tableau. L'espace extérieur est tout aussi impressionnant. Le jardin soigné offre un espace pour des aires de jeux, des coins détente ou des aménagements paysagers personnalisés, créant ainsi un havre de paix idéal. Des places de parking, des espaces de rangement pratiques et une borne de recharge murale de 22 kW pour véhicules électriques apportent un confort moderne supplémentaire. Un chauffage au sol individuel et performant assure une chaleur constante dans toute la maison. Construite dans le style suédois avec une charpente en

bois de haute qualité, cette propriété séduit par son climat intérieur sain, son excellente isolation thermique et son atmosphère chaleureuse et naturelle. Le bois, matériau de construction, est synonyme de confort, de durabilité et souligne le concept de vie éco-responsable de cette maison d'exception. Avec son agencement généreux, sa structure épurée et ses prestations haut de gamme, cette propriété constitue le point de départ idéal pour divers projets de vie et de travail. Maison familiale multigénérationnelle, espace combinant vie et bureaux, ou siège social d'une entreprise prestigieuse : les possibilités sont infinies. Laissez-vous séduire par le charme unique de cette maison de style suédois et découvrez ses multiples facettes lors d'une visite.

CODE DU BIEN: 25099020B - 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 Gewerbeinheit
- Gasheizung
- Wohnfläche ca.190 m²
- Gewerbefläche ca 236 m²
- Gewerbefläche kann innerhalb von 6 Monaten eigengenutzt werden

CODE DU BIEN: 25099020B - 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 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 Langenbergsschule, 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: 25099020B - 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: 25099020B - 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