

Baunatal / Kirchbauna

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

CODE DU BIEN: 26099025



PRIX D'ACHAT: 729.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 425 m² • PIÈCES: 13.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 963 m²

CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

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

CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26099025
Surface habitable	ca. 425 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13.5
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1964
Place de stationnement	8 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	729.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 145 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	127.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété



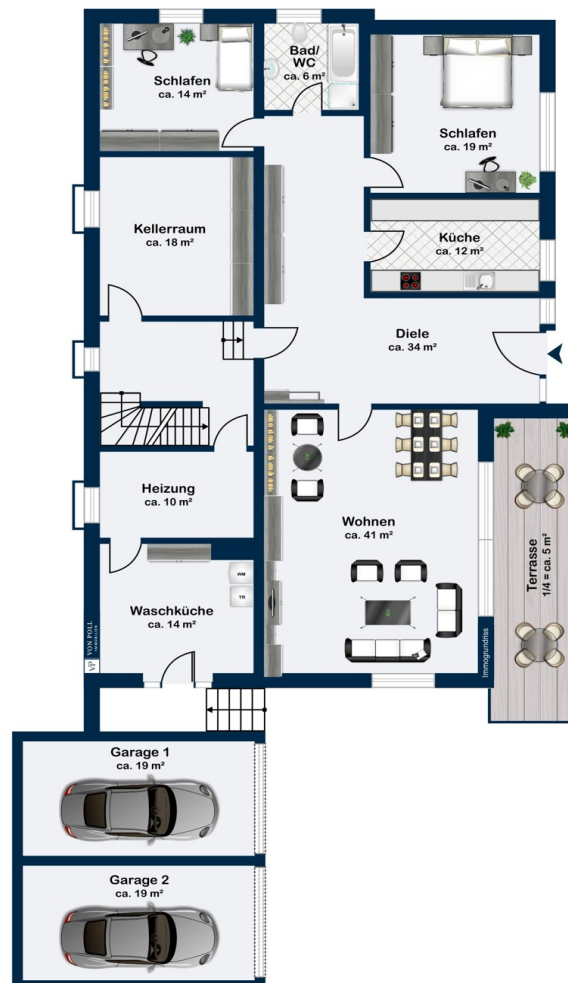
CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

La propriété

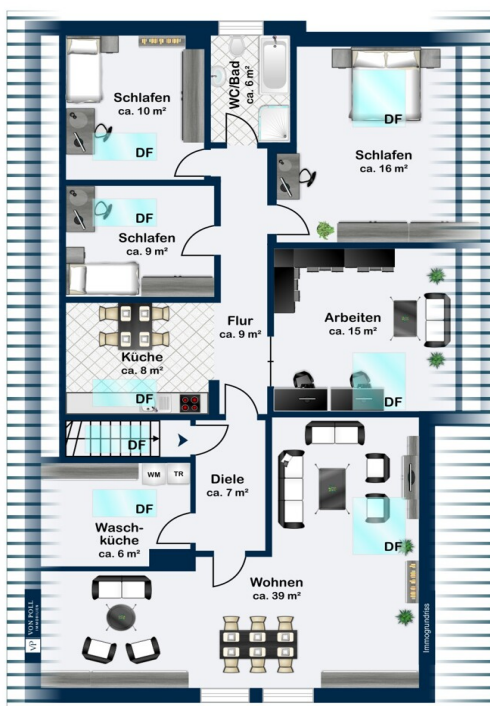


CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

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: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

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