

Baunatal / Großenritte

Affascinante casa svedese: versatile edificio residenziale e commerciale con ampio giardino e varietà di stanze

Codice oggetto: 25099020B



PREZZO D'ACQUISTO: 769.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 400 m² • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.176 m²

Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25099020B
Superficie netta	ca. 400 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	13
Camere da letto	3
Bagni	4
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	7 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	769.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 26 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	96.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.09.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



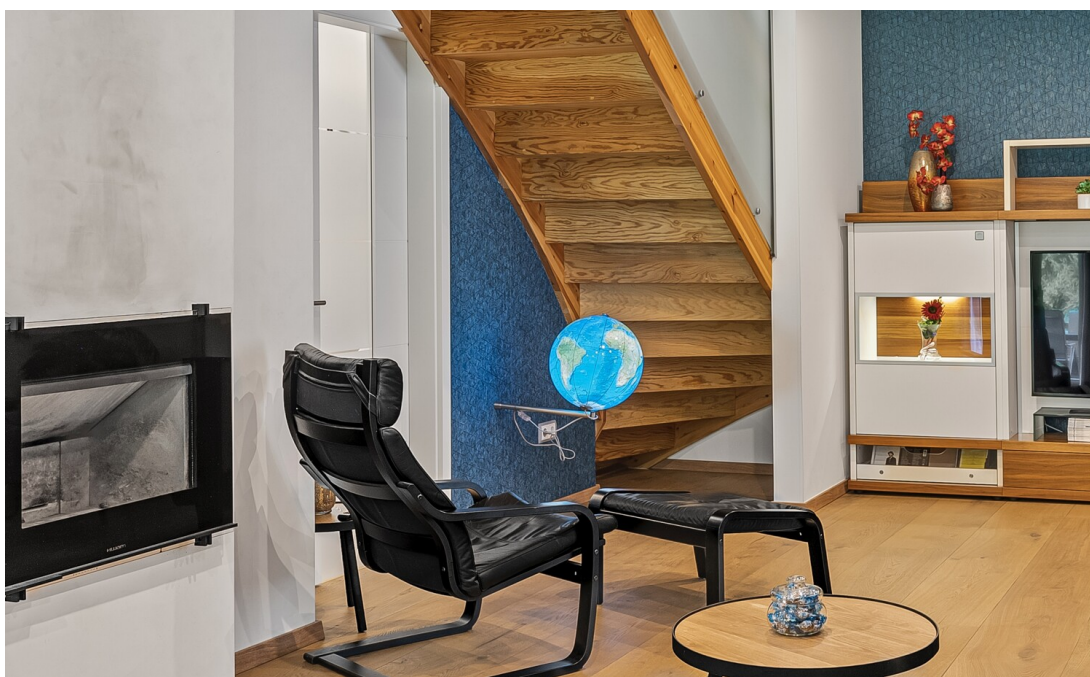
Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



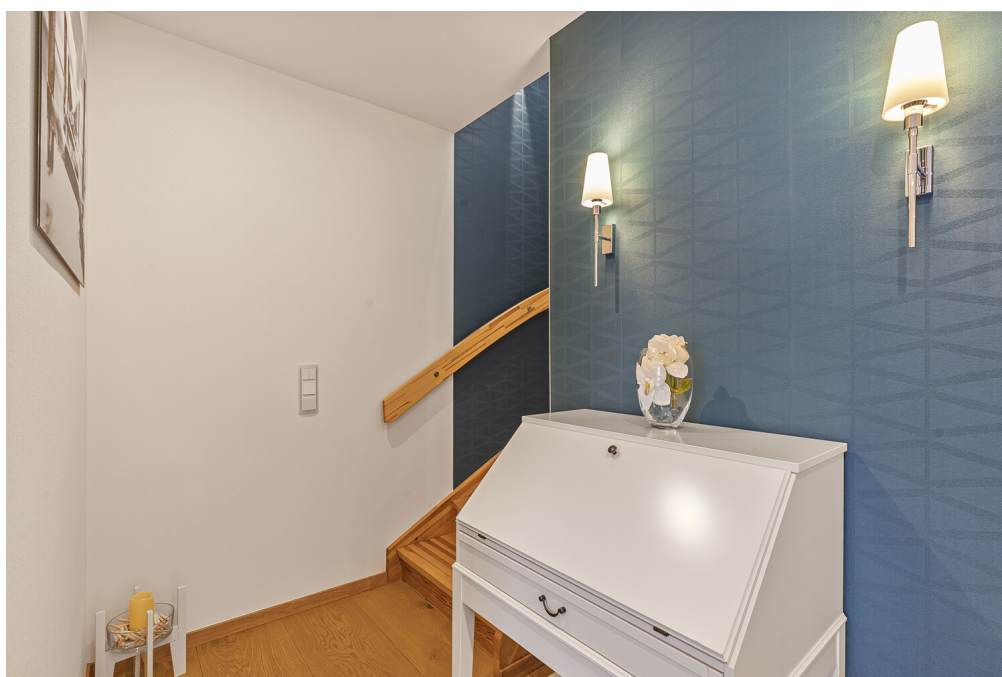
Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

La proprietà



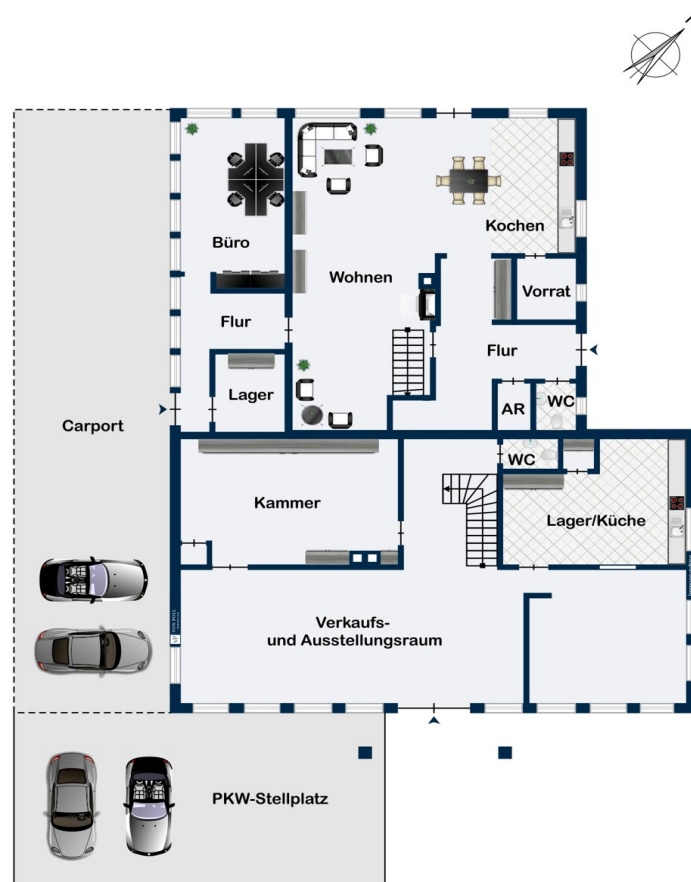
Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

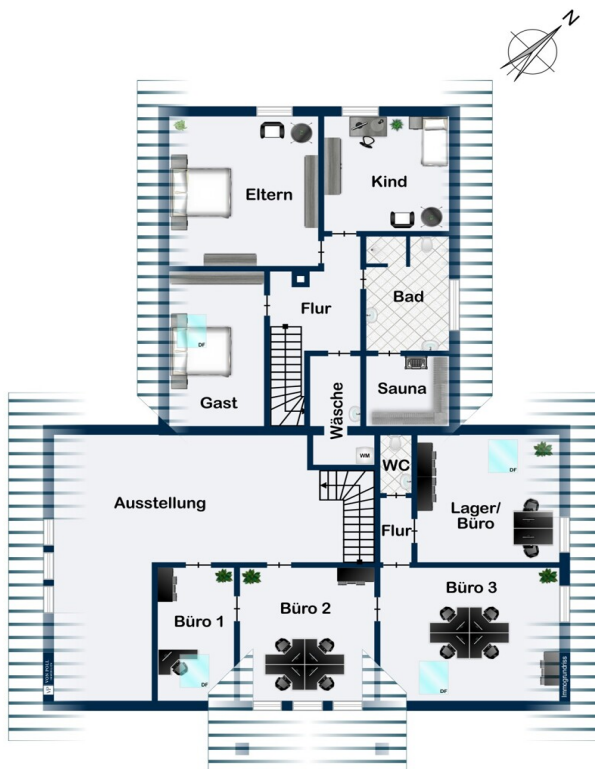
La proprietà



Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

Una prima impressione

Benvenuti in una casa che non solo offre ampi spazi, ma promette anche la massima qualità della vita. Questa imponente casa in stile svedese, costruita nel 1992, combina comfort abitativo contemporaneo con versatili opzioni di utilizzo, offrendovi la rara opportunità di unire vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Con circa 190 m² di superficie abitabile e ulteriori 236 m² di superficie commerciale, questa proprietà può essere adattata in modo flessibile alle vostre esigenze individuali. L'ampio terreno di circa 1.176 m² si trova in una zona ad uso misto e vanta un perfetto mix di tranquillità e posizione centrale. Qui, potrete godere dei vantaggi di un quartiere piacevole, beneficiando al contempo della vicinanza a infrastrutture, negozi e collegamenti di trasporto. Grazie alla completa ristrutturazione del 2019, la proprietà si presenta in condizioni attraenti e immediatamente abitabile. Un totale di 13 stanze non lascia nulla a desiderare. Tre ampie camere da letto offrono ampio spazio per la vita familiare, gli ospiti o le attività creative. Un ufficio separato offre le condizioni ideali per lavorare da casa in modo concentrato o come prestigioso spazio commerciale. La planimetria chiara consente una comoda separazione tra gli spazi privati e le aree commerciali, perfetta per liberi professionisti, lavoratori autonomi o imprenditori. I quattro bagni modernizzati sono un punto di forza. Due bagni elegantemente ristrutturati nella zona residenziale garantiscono benessere e comfort, mentre due bagni per gli ospiti nella zona commerciale offrono soluzioni pratiche per clienti e dipendenti. Dettagli curati come questi sottolineano l'elevata fruibilità quotidiana dell'immobile. Il piano terra colpisce per la luminosa zona giorno, dove le ampie finestre garantiscono luminosità e un'atmosfera invitante. Qui si può godere di una vista libera sul giardino ben curato. Un'elegante stufa a legna aggiunge un tocco speciale, creando un calore accogliente e conferendo all'ambiente un'atmosfera confortevole. La cucina separata è completamente attrezzata e offre ampi spazi di lavoro e di contenimento. Adiacente, la zona pranzo invita a trascorrere serate conviviali e rilassanti riunioni di famiglia. La sauna privata offre momenti di vero benessere: un punto forte che integra relax e lusso direttamente nella vita di tutti i giorni. Le camere da letto sono spaziose, inondate di luce e offrono una varietà di utilizzi. Bagni modernizzati e servizi igienici per gli ospiti con sanitari di alta qualità completano il quadro. Anche l'area esterna è di grande effetto. Il giardino ben curato offre spazio per aree gioco, zone relax o idee di progettazione paesaggistica personalizzate, rendendolo il rifugio ideale. Posti auto, pratici ripostigli e una potente wallbox da 22 kW per veicoli elettrici offrono ulteriore comfort moderno. L'efficiente riscaldamento a pavimento individuale garantisce un apporto di calore affidabile in tutta la casa. Essendo una casa in stile svedese costruita con strutture in legno di alta qualità, la proprietà colpisce per il suo clima interno salubre, l'eccellente isolamento termico e l'atmosfera abitativa naturale. Il

legno come materiale da costruzione trasmette comfort, è sinonimo di sostenibilità e sottolinea il concetto di vita ecosostenibile di questa casa speciale. Con la sua generosa planimetria, la struttura chiara e le caratteristiche di lusso, questa proprietà è la base perfetta per diversi concetti di vita e lavoro. Che si tratti di una casa familiare con spazio per più generazioni, di una combinazione di spazio abitativo e ufficio o di una prestigiosa sede aziendale, vi aspettano innumerevoli possibilità. Lasciatevi conquistare dal fascino unico di questa casa in stile svedese e scopritene le molteplici sfaccettature durante una visita di persona.

Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

Tutto sulla posizione

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 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.

Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25099020B - 34225 Baunatal / Großenritte

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com