

Exposé

Einfamilienhaus in Baunatal

**Skandinavischer Traum! Wohn- und Geschäftshaus in
begehrter Lage von Baunatal.**



Objekt-Nr. OM-329854

Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

34225 Baunatal
Hessen
Deutschland

Baujahr	1992	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.176,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	10,00	Stellplätze	8
Wohnfläche	420,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herrschaftlich, original schwedisch und einladend, in einer ruhigen Sackgasse im Zentrum des Gewerbegebiets Baunatal Großenritte präsentiert sich dieses schöne, gepflegte Anwesen. Auf einem traumhaften, 1176m² großen Grundstück mit Garten-, Nutz- und Erholungsflächen wartet dieses vielseitige Objekt darauf von Ihnen bezogen oder renditestark vermietet zu werden. Das im Jahr 1992 in original skandinavischer Holzbauweise mit qualitativ hochwertigen Materialien errichtete Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 420 m² Gesamtfläche eignet sich hervorragend für das anspruchsvolle Wohnen in Kombination mit Arbeiten im eigenen Betrieb unter einem Dach, als Praxiszentrum oder als renditestarkes Investment. Aktuell wird das Objekt von den Inhabern bewohnt und ist zudem teilweise vermietet. Das komplette Gebäude ist in einem sehr gepflegten, modernisierten Zustand. Habe ich Sie neugierig gemacht? Dann werfen Sie einen Blick in die Auflistung der diversen weiteren Besonderheiten dieses schwedischen Kleinods. Gerne lade ich Sie nach Klärung aller wesentlichen Fragen und Vorlage eines aussagekräftigen Bonitätsnachweises zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein und heiße Sie in diesem außergewöhnlichen skandinavischen Traum willkommen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

Ausstattung und Besonderheiten:

- skandinavische Holzbauweise
- Bad mit hochwertiger Ausstattung und bodengleicher, 3-fach Kombiregendusche
- 3 Gäste-WC modernisiert
- hochwertige, offene Wohnküche mit Bosch Markengeräten
- dänischer Kamin
- Sauna mit Espe-Holzverkleidung
- 8 PKW-Stellplätze
- E- Ladestation
- 50m² Innenhof
- Terrasse mit Süd-West Ausrichtung
- Wintergarten als Wohnraum nutzbar
- elektrische Rollläden vor dem Wohnbereich

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Baubeschreibung und Flächenangaben:

- Grundstück: 1176m²
- freistehendes Wohn- und Geschäftshaus
- original skandinavische Holzbauweise
- äußere Ansichtsfläche: Holzverschalung
- Dächer: Satteldächer voll gedämmt mit Ziegeleindeckung

- Baujahr: 1992
- Umbauter Raum ca. 1700 m³
- Wohn- und Nutzfläche gesamt: ca. 420m²
- Gebäudeaufteilung: 1 Geschäfts- und Ausstellungsbereich, 1 Wohnbereich mit separatem Büro
- Fußböden Wohnräume: Design Holzdielenboden, Vinyl, Fliesen, Laminat
- Türen: Holz, überwiegend weiß lackiert
- Fenster: Kunststoff und Holz dreifach verglast
- Heizung: Gas- Warmluftheizung Bj. 1992 in Kombination mit einem modernen Kamin aus dem Jahr 2019
- Autarke Beheizung des Wohnhauses nur mit Stückholz möglich
- Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer
- 10 Zimmer

Mieteinnahme:

Kaltmiete: 1900,-€/Monat

Das Mietverhältnis verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt wird.

Energieausweis:

Bedarfsausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung vom 18. Nov. 2013

Endenergieverbrauch: C 96,0 kWh/(m².a) , gültig bis 15.09.2026

Hinweis zur Gebäudenutzung:

Im Gewerbegebiet ist die rein private Nutzung des kompletten Gebäudes nicht gestattet.

Besichtigungen:

Besichtigungen sind nach Klärung der wesentlichen Fragen und nach Vorlage eines aussagekräftigen Bonitätsnachweises möglich.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Lage

Diese Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet von Baunatal Großenritte vor den Toren Kassels. Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus geschäftiger Produktivität und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Es gibt ausreichend Platz, um den Bedarf der Bewohner und Mieter zu decken. Die Lage in einer ruhigen Sackgasse sorgt für eine angenehme Wohn- und Arbeitsatmosphäre. Die Immobilie profitiert von der Nähe zu verschiedenen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem zu erreichen. Zudem bietet die Lage im gut frequentierten Gewerbegebiet eine hohe Wertstabilität und Attraktivität für Geschäftstätige. Die gute Verkehrsanbindung zur A49 und A44, die Nähe zu Kassel, das VW-Werk als Arbeitgeber, die hervorragende Infrastruktur der Stadt Baunatal, das Gesundheitszentrum und der fußläufig erreichbare S-Bahnhof Großenritte sind weitere Pluspunkte.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse u. Garten



Innenhof

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Schuhraum



Flur

Exposé - Galerie



Küche

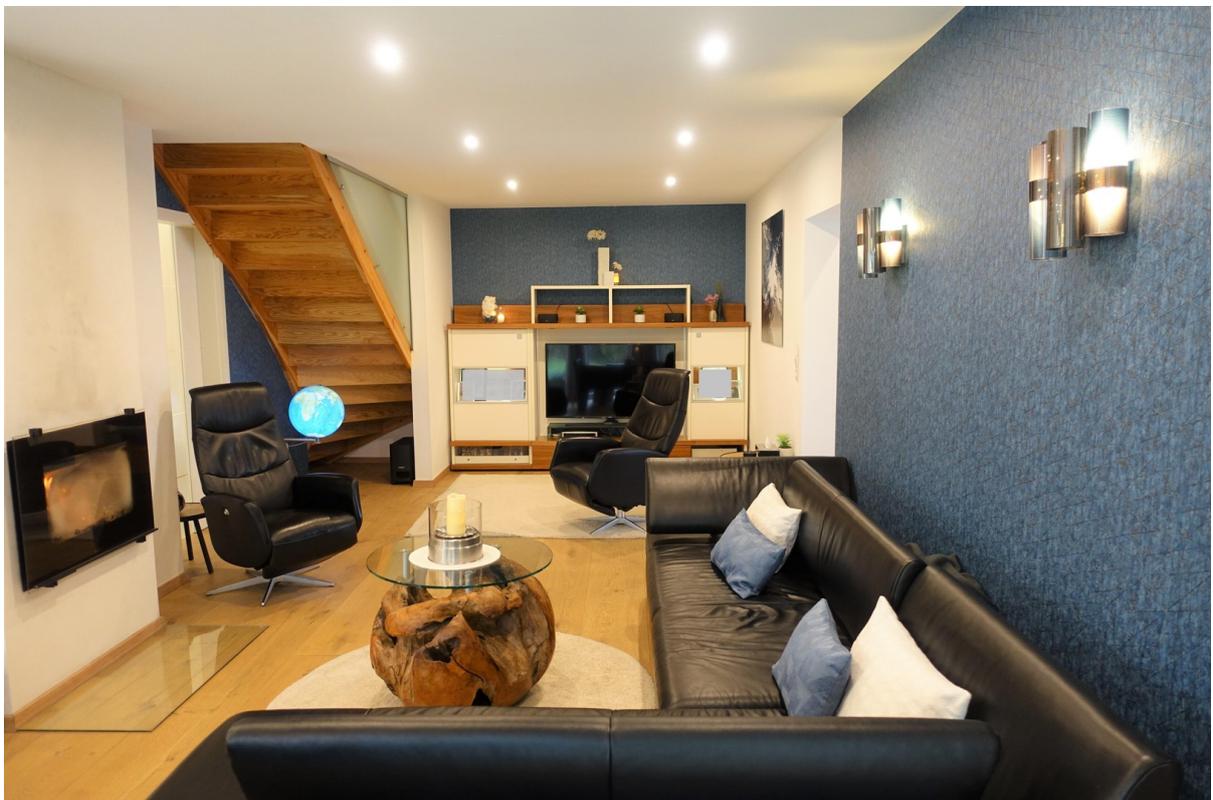


Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer u. Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Nebeneingang u. Flur



Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit bodengleicher Dusche



Wasch-Trockenraum

Exposé - Galerie



Empfang



Empfang

Exposé - Galerie



Besprechungsraum



Besprechungsraum

Exposé - Galerie



Küche



WC

Exposé - Galerie



WC



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Grundrisse

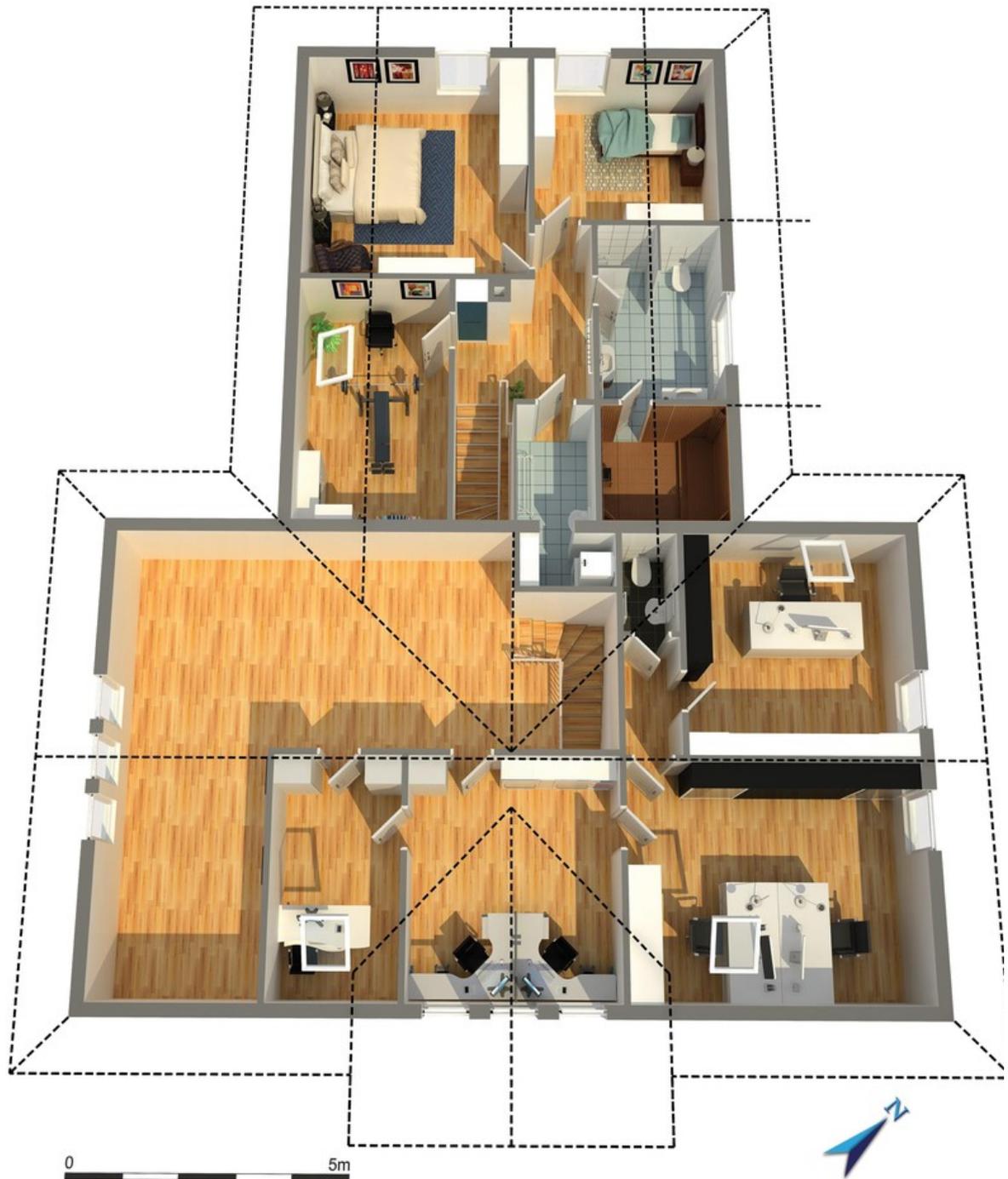
Einrichtungsbeispiel Haus 1 aktuelle Raumaufteilung EG - alle Angaben ohne Gewähr



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

Einrichtungsbeispiel Haus 1 aktuelle Raumaufteilung OG - alle Angaben ohne Gewähr.



Grundriss OG