

# Exposé

## Wohnung in Baunatal

### 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Keller in ruhiger zentraler Lage in Baunatal



Objekt-Nr. OM-428602

#### Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marc Dittmar

Beethovenstraße 8-10  
34225 Baunatal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1974	Summe Nebenkosten	250 €
Zimmer	4,00	Mietsicherheit	3.150 €
Wohnfläche	92,00 m²	Übernahme	sofort
Nutzfläche	12,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die vollständig kernsanierte und neuwertige 92-m<sup>2</sup>-Wohnung überzeugt durch helle, großzügig geschnittene Räume sowie eine hochwertige Ausstattungsqualität. Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Wohngefühl für Paare, Familien oder Berufstätige im Homeoffice.

Der geräumige Balkon erweitert den Wohnbereich und bietet zusätzliche Aufenthaltsfläche im Freien. Bereits montierte Lampen erleichtern den sofortigen Einzug und sorgen für eine stimmige Grundbeleuchtung in allen Räumen.

Ein separates Kellerabteil stellt zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Die weitläufige Grünfläche am Gebäude unterstreicht das ruhige und gepflegte Wohnumfeld. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem modernen, zeitgemäßen Zustand und bietet ein attraktives, sofort bezugsfertiges Wohnangebot.

Eine Garage kann optional für 65 € monatlich angemietet werden. Ein Außenstellplatz steht ebenfalls optional für 30 € monatlich zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem neuwertigen, zeitgemäßen Zustand. Sämtliche elektrischen Anlagen wurden vollständig erneuert und entsprechen aktuellen technischen Standards, wodurch ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort gewährleistet ist.

Bereits montierte Lampen sorgen für eine stimmige Grundbeleuchtung in allen Räumen und erleichtern den sofortigen Einzug. Alle Innentüren wurden ausgetauscht und unterstreichen gemeinsam mit dem neu verlegten Boden das moderne und harmonische Gesamtbild der Wohnung. Das hochwertige Ausstattungsniveau schafft ein einladendes, gepflegtes Wohnambiente.

Zudem ist eine leistungsstarke Internetanbindung mit bis zu 1 Gbit/s verfügbar – ideal für Homeoffice, Streaming oder digitale Anwendungen mit hohem Datenbedarf.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Anforderungen an Mietinteressenten:

Vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um Übersendung einer kurzen Selbstauskunft mit den wesentlichen Angaben zur Person (Name, aktuelle Anschrift, Beruf, Anzahl der einziehenden Personen sowie grobe Einkommenssituation).

Bei weiterem Interesse nach der Besichtigung werden folgende Unterlagen benötigt:

- Aktuelle Schufa-Auskunft
- Gehaltsnachweise der letzten drei Monate
- Kopie des Personalausweises

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und äußerst gepflegten Wohnlage im beliebten Stadtteil Baunatal-Altenbauna. Das Umfeld ist geprägt von gewachsenen Nachbarschaften, ansprechenden Wohnanlagen und einem harmonischen Gesamtbild, das ein angenehmes und sicheres Wohngefühl vermittelt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem und teilweise fußläufig erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister sorgen für eine komfortable und unkomplizierte Versorgung im Alltag. Auch Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Park am Leisensee – einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Baunatals. Weitläufige Grünflächen, Spazierwege, Sitzgelegenheiten und Freizeitmöglichkeiten schaffen ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien. Ob Joggen, Spazierengehen oder einfach die Natur genießen – hier lässt sich Erholung direkt vor der Haustür finden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Bus- und Straßenbahnlinien gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb Baunatals sowie nach Kassel. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und Autobahnanschlüsse zügig erreichbar, was Berufspendlern zusätzliche Flexibilität bietet.

Insgesamt vereint diese Wohnlage Ruhe, eine sehr gute Infrastruktur und attraktive Freizeitmöglichkeiten auf harmonische Weise. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare und Familien, die Wert auf Lebensqualität, eine gute Erreichbarkeit und ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zum Park am Leisensee, der als beliebtes

Naherholungsgebiet dient. Spazierwege, Grünflächen und Sitzbereiche bieten hier ideale Möglichkeiten zur Erholung und für Aktivitäten im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bus- und Straßenbahnlinien gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb Baunatals sowie nach Kassel. Für Autofahrer sind die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und Autobahnanschlüsse ebenfalls gut erreichbar.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und attraktiven Freizeitmöglichkeiten – ideal für Singles, Paare und Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

