

Exposé

Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage in Baunatal Großenritte



Drei vermietete Einheiten · Zwei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit · Verkauf von privat ohne Makler

Kaufpreis 399.000 € | 34225 Baunatal Großenritte

Eine Kapitalanlage mit gewachsener Mieterstruktur

Dieses gepflegte Wohn und Geschäftshaus aus dem Jahr 2001 vereint eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit zwei Wohneinheiten im Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Haus ist vollständig vermietet. Die Gewerbeeinheit und die Wohnung im Obergeschoss haben langjährige Mieter; nach ebenfalls langjähriger Vermietung wurde die Dachgeschosswohnung kürzlich neu vergeben. Die freundliche, kooperative Hausgemeinschaft und die unkomplizierten Mietverhältnisse machen das Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit laufenden Erträgen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in gefragter Baunataler Lage.

Wir verkaufen das Haus als Eigentümer privat und ohne Makler, da wir die Vermietung aus Altersgründen abgeben möchten. Für Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Objektdaten

Kaufpreis	399.000 €
Adresse	34225 Baunatal Großenritte
Gebäude	Doppelhaushälfte mit drei Einheiten auf drei Etagen
Baujahr	2001

Grundstück	ca. 334 m ²
Gesamtfläche der Einheiten	ca. 170 m ² (65 m ² Gewerbe; 61 m ² OG; 43 m ² DG)
Stellplätze	5
Vermietung	Voll vermietet
Käuferprovision	Keine

Die drei Einheiten

Gewerbeeinheit im Erdgeschoss

Die ca. 65 m² große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bietet zwei separat zugängliche Büroräume und eine Terrasse. Ein Gäste-WC ist vom Treppenhaus aus erreichbar. Ein weiterer Sanitärbereich für die private Nutzung ist separat erreichbar und verfügt über Dusche und WC. Die Einheit ist seit vielen Jahren stabil vermietet an einen Lohnsteuerhilfverein.

Wohneinheit im Obergeschoss

Die ca. 61 m² große 2-Zimmer Wohnung im Obergeschoss umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer und einen Flur. Sie bildet eine eigenständige Wohneinheit mit klar gegliederten Räumen und ist seit vielen Jahren stabil vermietet.

Wohneinheit im Dachgeschoss

Die ca. 43 m² große 1-Zimmer Dachgeschosswohnung bietet einen zusammenhängenden, hellen Wohn- und Schlafbereich mit offenem Küchenbereich sowie ein Bad. Nach einer langjährigen Vermietung gab es hier kürzlich einen Mieterwechsel; die Einheit ist wieder stabil vermietet.

Der Abstell- und Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss wird gemeinschaftlich genutzt und ist separat über das Treppenhaus erreichbar.

Ausstattung und Zustand

Das Haus stammt aus dem Baujahr 2001 und wurde laufend modernisiert. Das Dach ist vollständig gedämmt. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. Die Dachflächenfenster im Wohnbereich des DG wurden erneuert. Zur Immobilie gehören fünf Stellplätze und ein wetterfester Gartenschuppen.

Lage

Das Haus liegt sehr zentral in Baunatal Großenritte, wenige Schritte vom Stadtpark entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, ärztliche Versorgung, Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Das Baunataler Zentrum liegt rund 700 m entfernt; die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich in etwa 200 m Entfernung und verbindet den Standort auch mit Kassel. Die Autobahnen A44, A7 und A49 sowie das Volkswagenwerk Baunatal (auch mit der Strassenbahn gut erreichbar) sind mit dem Auto gut erreichbar. Zugleich laden Wege an Wald und Feld mit Blick auf die Langenberge und den Baunsberg zu Spaziergängen ein.

Die bestehenden Mietverträge und eine aktuelle Mietaufstellung können bei ernsthaftem Interesse eingesehen werden.

Jährliche Kaltmieterträge = 16 440 €

Energieangaben

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	93,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C
Ausgestellt / gültig bis	06.05.2026 / 05.05.2036
Baujahr laut Energieausweis	2001

Kontakt und Besichtigung

Zum Schutz unserer Privatsphäre und zur Vermeidung von Scheinanfragen bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir detaillierte Objektunterlagen, die genaue Adresse sowie Besichtigungstermine **nur nach Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten** (vollständiger Name, Anschrift und Telefonnummer) herausgeben.

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, bitten wir von Makleranfragen abzusehen.

Wir haben die Angaben in diesem Exposé sorgfältig zusammengestellt. Flächen und Maße sind ungefähre Angaben; die Grundrisse dienen der Orientierung. Die Einzelheiten zum Kauf werden im notariellen Kaufvertrag vereinbart.

Bilder und Grundrisse

Außenansicht



Außenansicht und Stellplätze



Gewerbeeinheit



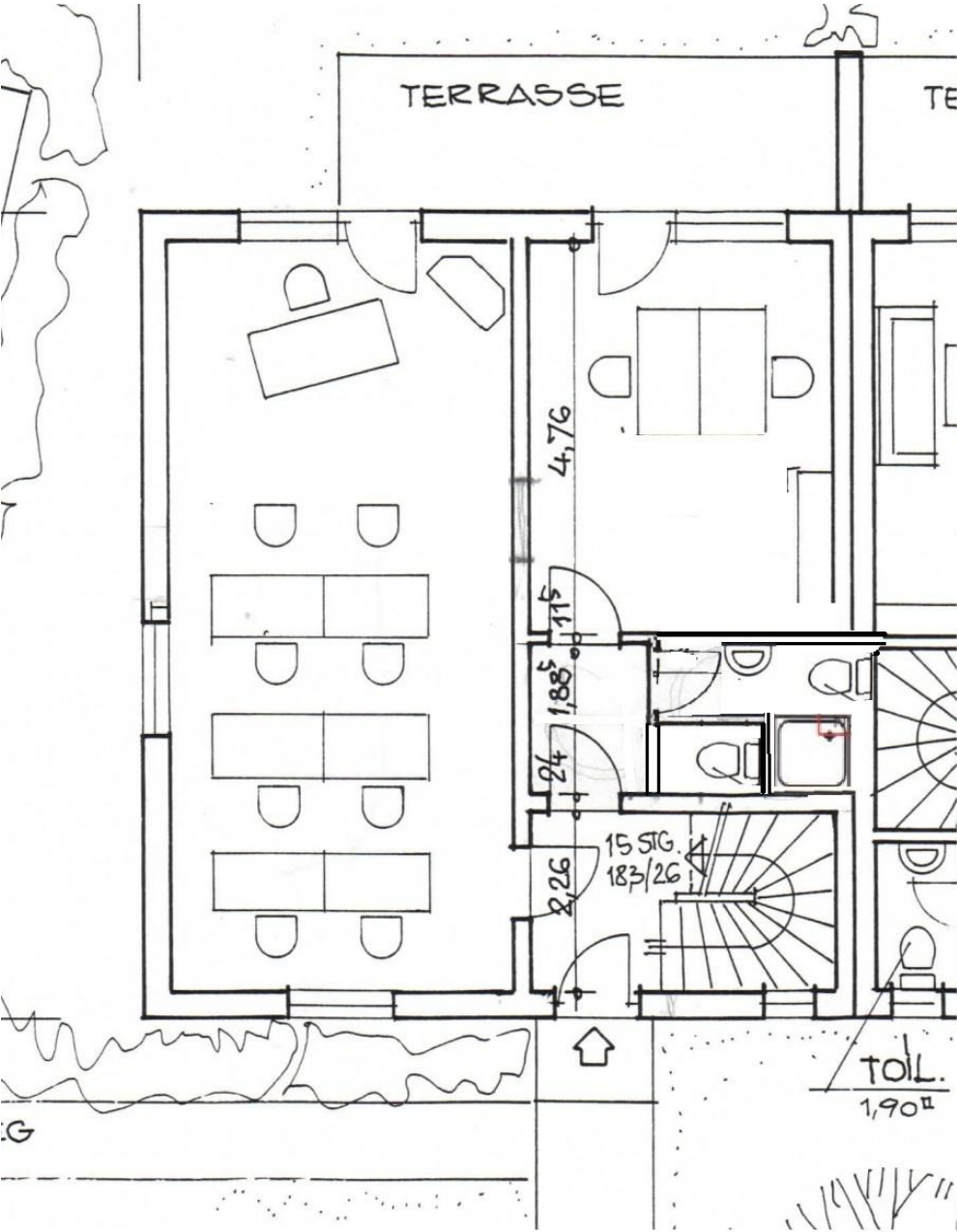
Treppenhaus



Heizungsanlage

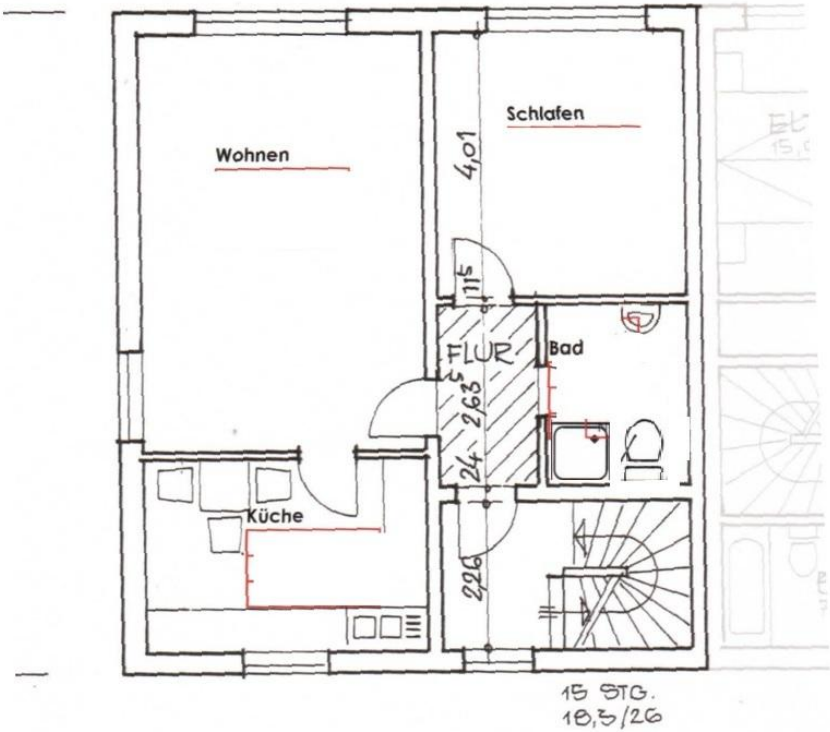


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss E.G.

Grundriss Obergeschoss



Grundriss O.G.

Grundriss Dachgeschoss

Grundriss D.G.

