Baunatal / Kirchbauna

Drei Wohneinheiten – eine attraktive Kapitalanlage

Objektnummer: 26099025



KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 425 m^2 • ZIMMER: 13.5 • GRUNDSTÜCK: 963 m^2

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Auf einen Blick

Objektnummer	26099025
Wohnfläche	ca. 425 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13.5
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	8 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	689.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 145 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	127 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

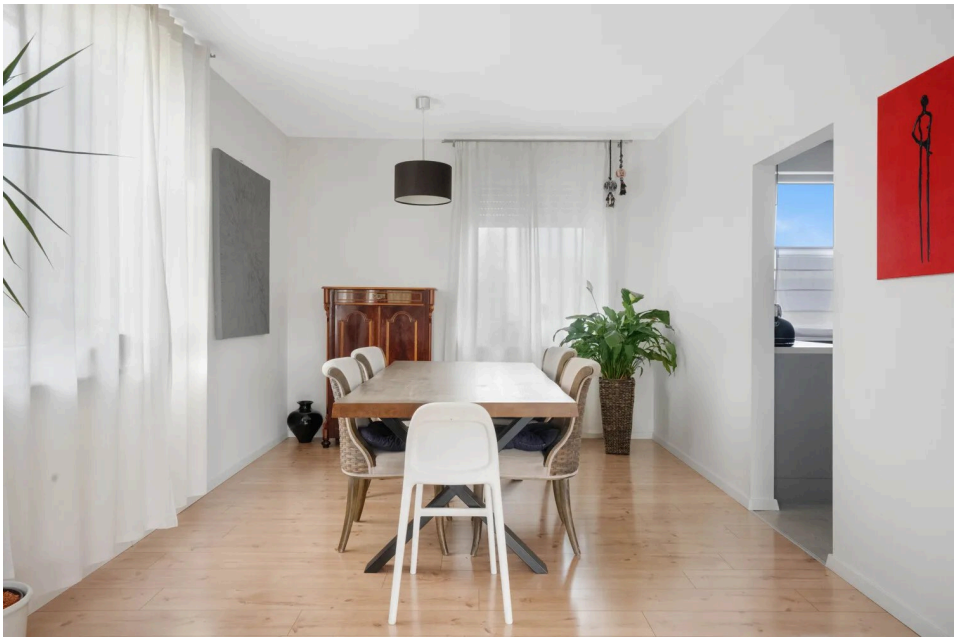
Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

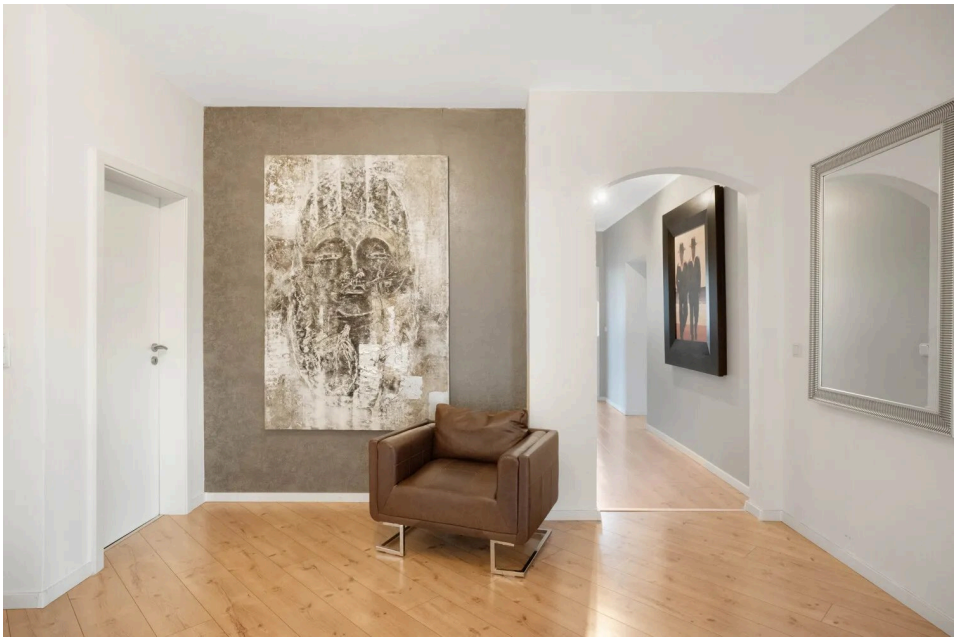
Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie

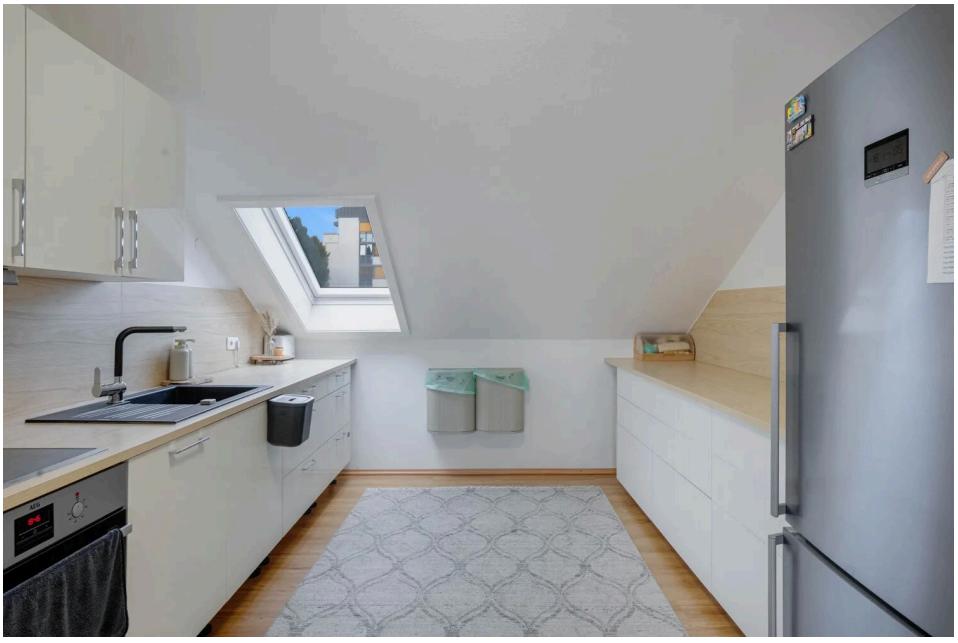




Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

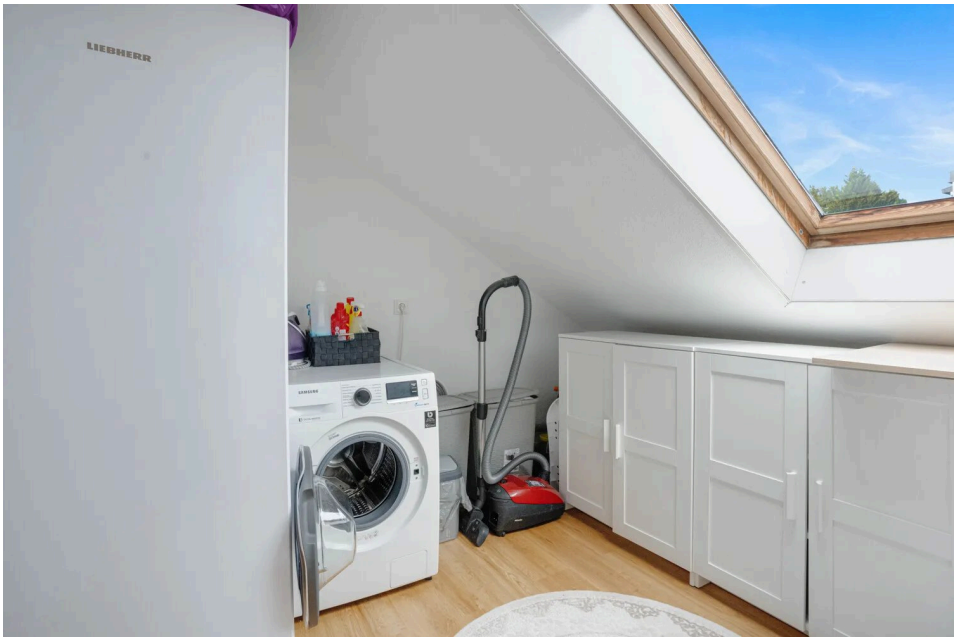
Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie





Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Die Immobilie





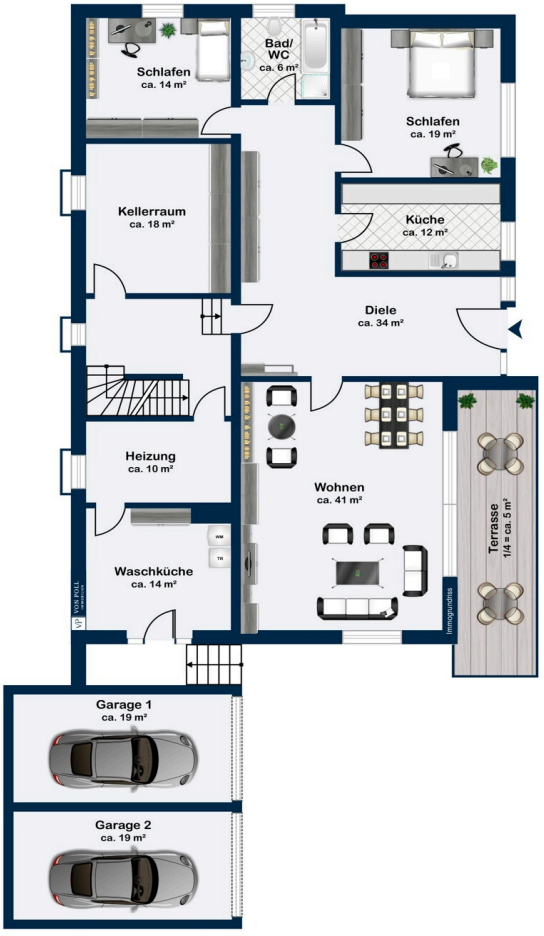
Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

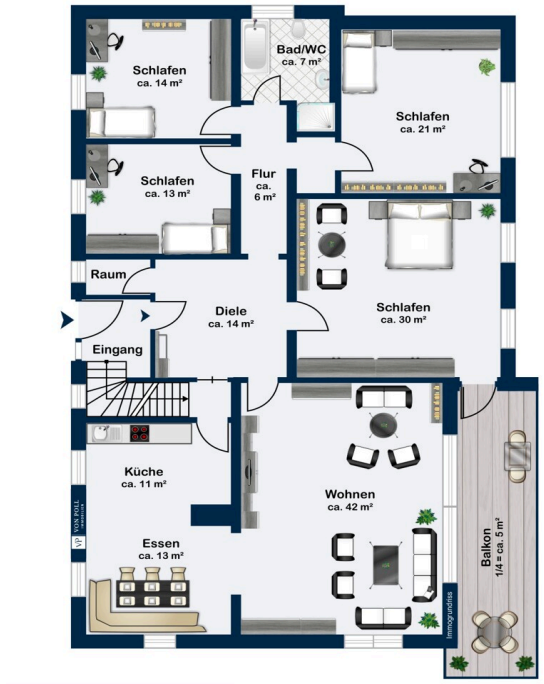
Die Immobilie

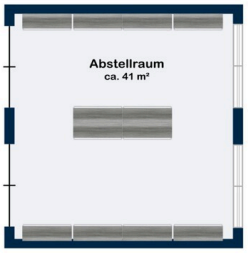


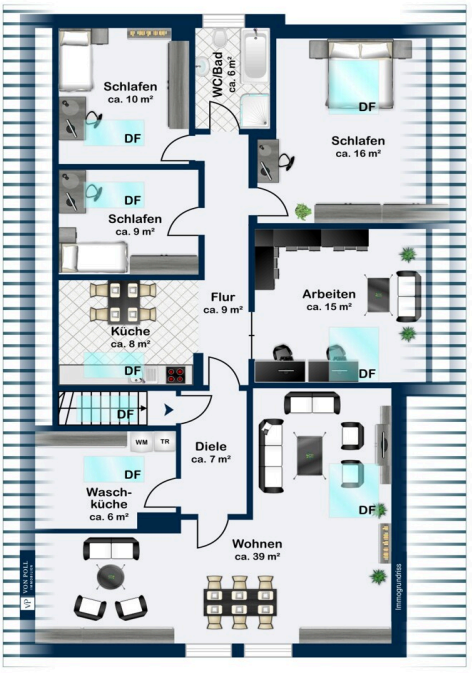
Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Grundrisse




Schlafen
ca. 14 m²
Bad/WC
ca. 7 m²
Schlafen
ca. 21 m²
Schlafen
ca. 13 m²
Flur
ca.
6 m²
Raum
Diele
ca. 14 m²
Schlafen
ca. 30 m²
Eingang
Küche
ca. 11 m²
Wohnen
ca. 42 m²
Essen
ca. 13 m²
Balkon
1/4 = ca. 5 m²


Abstellraum
ca. 41 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus großzügigen Wohneinheiten, laufend instand gehaltener Bausubstanz und vielseitigen Vermietungsmöglichkeiten. Bei Vollvermietung wird eine Jahreskaltmiete von rund 40.000 € angesetzt. Bezogen auf den Kaufpreis von 679.000 € entspricht dies einer kalkulierten Bruttomietrendite von ca. 5,9 %.

Die Immobilie aus dem Jahr 1964 verfügt über ca. 425 m² Wohnfläche, verteilt auf drei abgeschlossene Wohneinheiten, und ein ca. 963 m² großes Grundstück. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen ermöglichen die Ansprache verschiedener Mietergruppen. Terrassen- und Balkonflächen, ein großzügiger Garten sowie zwei Garagen und sieben PKW-Stellplätze ergänzen das Angebot und erhöhen die Attraktivität für die Vermietung.

Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und zuletzt 2018 modernisiert. Zu den Maßnahmen zählen weitgehend erneuerte Fenster im Erdgeschoss sowie erneuerte Fenster auf der Stirnseite von Dach- und Kellergeschoss. Die Badezimmer im Erdgeschoss wurden 2016 und im Dachgeschoss 2018 modernisiert. Neue Bodenbeläge im Erdgeschoss, ausgetauschte Innentüren und eine erneuerte Haustür aus dem Jahr 2016 sowie die modernisierte Elektroinstallation im Erdgeschoss und Dachgeschoss ergänzen die Investitionen. Die solide Ausstattung bietet eine gute Grundlage für die weitere Vermietung.

Im Souterrain befindet sich eine Wohnung mit ca. 127 m² Wohnfläche. Sie umfasst ein einladendes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer, eine geräumige Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Der direkte Zugang zum Außenbereich unterstreicht den Wohnwert dieser Einheit.

Die Erdgeschosswohnung bietet ca. 178 m² Wohnfläche und 5,5 Zimmer. Neben einem modernen Duschbad und einem separaten Gäste-WC verfügt sie über eine großzügige Diele und eine Küche mit modernen Einbauten. Große Fenster sorgen im Wohnbereich für viel Tageslicht, während ein Kaminofen das Wohnambiente ergänzt. Vom Wohnzimmer aus ist der überdachte Balkon mit freiem Blick in den Garten erreichbar. Die Wohnung wird ab November 2026 frei und steht damit zur Neuvermietung zur Verfügung. Die hierfür angesetzte Miete ist in der kalkulierten Jahreskaltmiete bei Vollvermietung bereits berücksichtigt.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit ca. 119,5 m² Wohnfläche. Drei Schlafzimmer, zwei Wohnzimmer und ein Badezimmer bieten ein großzügiges Raumangebot. Ein Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die weitläufige Außenanlage mit eingewachsenem Garten ergänzt die Wohnqualität des Hauses. Zwei Garagen und sieben PKW-Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher. Der Bereich über den Garagen verfügt über großzügige Fensterflächen und eröffnet ergänzende Nutzungsmöglichkeiten, vorbehaltlich der baulichen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen.

Mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten, umfangreichen Modernisierungen und einer kalkulierten Bruttomietrendite von ca. 5,9 % bei Vollvermietung bietet dieses Mehrfamilienhaus eine interessante Perspektive für langfristig orientierte Kapitalanleger. Die bevorstehende Neuvermietung der Erdgeschosswohnung ermöglicht es, die Vermietung dieser Einheit aktiv zu gestalten.

Gerne stellen wir Ihnen die aktuelle Vermietungssituation und die Mietkalkulation bei Vollvermietung näher vor. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26099025 - 34225 Baunatal / Kirchbauna

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel
Tel.: +49 561 - 76 64 47 0
E-Mail: kassel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com