



ZU VERKAUFEN

EXPOSÉ

Gepflegte, helle 3 ZKB Wohnung im Stadtzentrum von Baunatal

34225 Baunatal Altenbauna

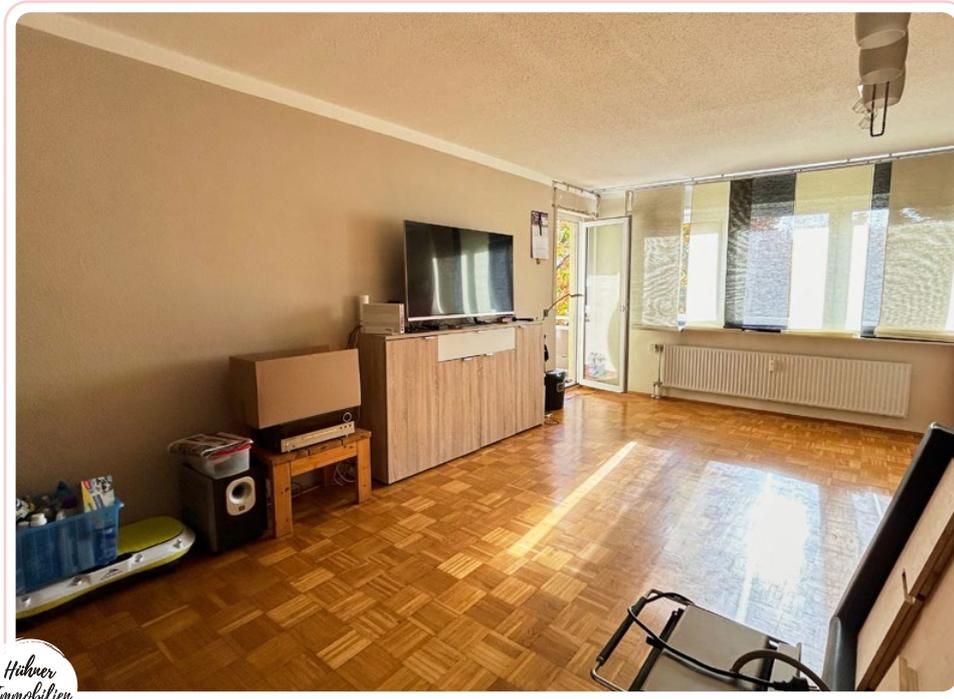
www.huehner-immobilien.de

Telefon +49 157 58553440

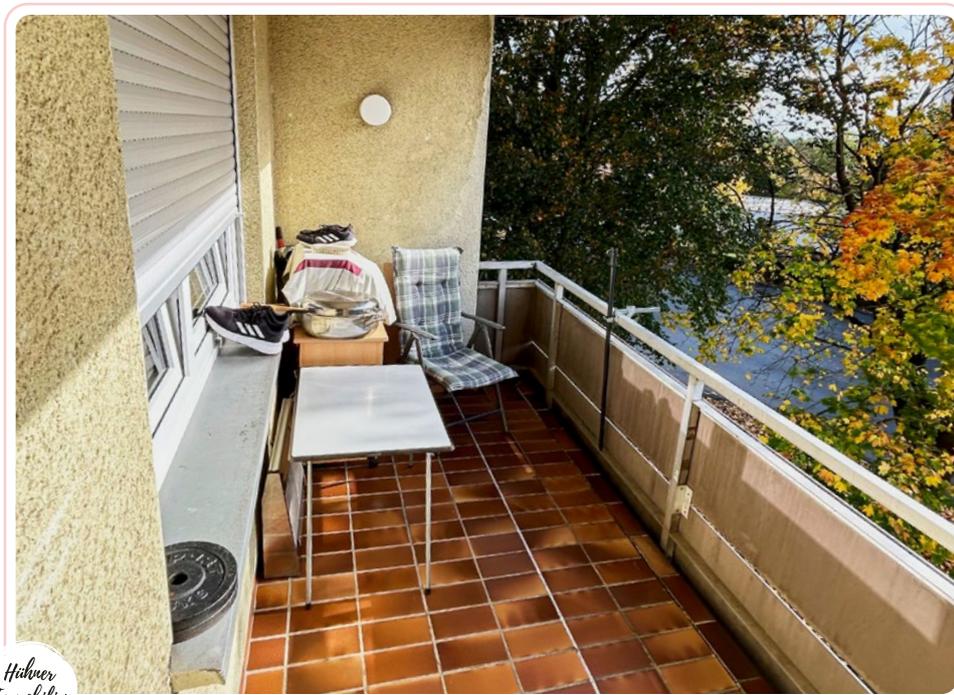
Email info@huehner-immobilien.de



FOTOANSICHTEN

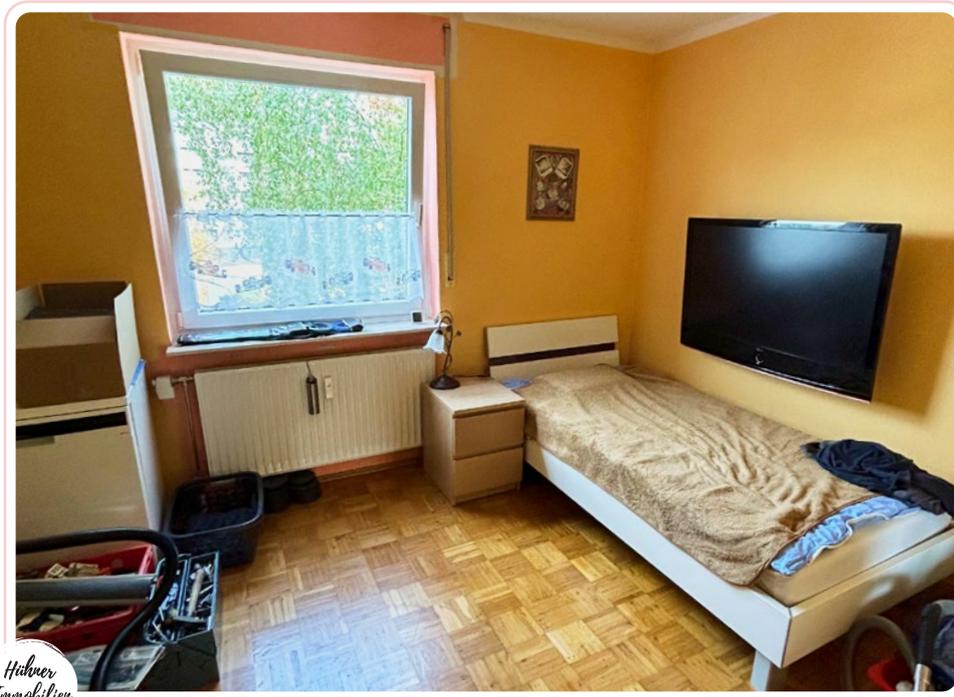


Huehner
Immobilien



Huehner
Immobilien

FOTOANSICHTEN



FOTOANSICHTEN



Huehner
Immobilien

Küche



Huehner
Immobilien

Küche mit Speisekammer



Objektbeschreibung

Die geräumige Wohnung mit ihren insgesamt 79,18 m² befindet sich im 2ten OG eines 1979 gebauten Mehrfamilienhauses mit 8 Parteien. Es liegt in bester Lage nahe des Stadtzentrums von Baunatal. Die Bus- und Regiotramm Haltestelle „Baunatal Altenbauna Stadtmitte“ ist innerhalb 2 Minuten fußläufig erreichbar.

Der gut durchdachte Grundriss der Wohnung bietet 3 große helle Räume, 2 Bäder mit Badewanne und Dusche. In der großzügigen Küche findet sich genug Raum für eine große Küchenzeile mit ausreichend Platz für Kochuntensilien und Lebensmittel. Sie liegt gegenüber des angrenzenden Wohnbereichs der als größtes Zimmer mit viel Platz zum entfalten einlädt.

Von hier aus ist auch der Balkon erreichbar, der nicht nur in den Sommertagen Erholung und einen Mehrwert bietet. Im großzügigen zweigeteilten Flurbereich findet sich zusätzlicher Platz für Stauraum und Schränke.

Die Wohnung ist insgesamt in einem sehr guten baulichen Zustand. Bei den 2019 durchgeführten Renovierungsarbeiten wurden moderne schallgedämmte Fenster mit neuem Isolierungsstandard eingesetzt. Der komplette Wohnbereich ist mit Echtholz-Fußböden ausgestattet, in der Küche liegt ein Laminatboden und die Fenster haben überall Rolläden.

Im Keller des 8-Familienhauses befindet sich ein zur Wohnung zugehöriger Kellerraum und eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche.

Ebenso gehört zur Wohnung ein fest deklariertes Autostellplatz in unmittelbarer Nähe des Eingangs.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Eigentumswohnung im Zentrum von Baunatal sind, ist diese Wohnung durch Ihre Lage und die bauliche Substanz ein echtes Highlight. Rufen Sie mich gerne an und lassen Sie uns einen Termin für eine Besichtigung vereinbaren.



Lage | Ortsteil

Die Wohnung in Baunatal liegt im historischen Stadtkern Altenbauna.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kitas, Schulen, Ärzte, Apotheken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, sowie tolle Restaurants, Bars und Cafés sind in der näheren Umgebung fußläufig oder per Rad erreichbar.

Baunatal bietet seinen knapp 28.000 Einwohnern ein umfassendes Angebot an Freizeit und Sportaktivitäten, Kinos und Vereinsleben.

Die Infrastruktur und die Anbindung an den ÖPNV sind hervorragend. In nur 2 Minuten erreichen sie die Haltestelle „Baunatal Altenbauna Stadtmitte“ mit allen wichtigen Bus und Regiotram Linien.



Lage der Eigentumswohnung - Dürerstr. 1, 34225 Baunatal



Adresse	
Objektart	Eigentumswohnung
Strasse/Hausnummer	Dürerstr. 1
PLZ/Ort	34225
Stadtteil	Baunatal

Kaufpreis & Verfügbarkeit	
Kaufpreis	175.000
Provision	2.975 %
Aktuelle Nutzung	Vermietet
Nutzung bei Übergabe	Vermietet

Mieteinnahmen	
Mieteinnahmen kalt / Jahr	370 €
Nebenkostenvorauszahlung / Jahr	150 €
Mieteinnahmen warm / Jahr	520 €

Nebenkosten	
Nebenkosten gesamt/Monat	150 €
Müll & Straßenreinigung	In Betriebskosten enthalten



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79,18 m ²
Grundstücksgröße	755 m ²
Geschoss	2 OG
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2 (1x Dusche, 1x Badewanne)
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	1
Autostellplätze	1 Außenstellplatz

Bauweise

Baujahr	1979
Bauweise	Massivbau
Dachform	Flachdach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,50 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	5
Anzahl Wohneinheiten	8
Keller	Vollkeller
FI-Schalter	Ja



Heizung

Baujahr Heizung	2006
Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Balkon	Ja
Böden	Echtholzparkett/Fliesen
Rollläden/Jalousien	Ja

Energieausweis

Energieausweis-Art	Wird nachgereicht
Energieausweis gültig bis	2028
End-Energieverbrauch/-bedarf	169,1 kWh/(m ² a)
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme



Grundriss

Dieser Plan wurde vom original Plan elektronisch abgezeichnet und dient lediglich der Darstellung der Lage der Räume und ihrer ungefähren Größe. Genaue Maße müssen vor Ort abgenommen/bestimmt werden.



„Ich helfe Ihnen bei der Suche
nach Ihrer Traumimmobilie!“



**Sie haben Interesse an
unserer Immobilie? Es sind
noch Fragen offen, die Sie
gerne besprechen wollen?**

**Vereinbaren Sie noch heute
einen Besichtigungstermin
und gewinnen Sie vor Ort
einen Eindruck ihrer neuen
Traumimmobilie.**

**Rufen Sie mich gerne an oder
schreiben Sie mir per Email.**

**Zögern Sie nicht und lassen
Sie sich einen Blick in Ihre
Traumimmobilie nicht
entgehen.**

**Ich freue mich auf den
Austausch mit Ihnen!**

Ich bin für Sie da.

**Ihre Ansprechpartnerin
bei Fragen rund um Ihre
neue Traumimmobilie:**



Beata Hühner



www.huehner-immobilien.de

Telefon +49 157 58553440

Email info@huehner-immobilien.de