



ZU VERKAUFEN

**EXPOSÉ**

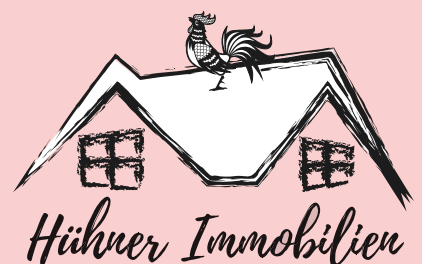
## **Helles Rheinmittelhaus mit offenem Wohnbereich und kleinem Garten**

**34255 Baunatal - Altenbauna**

[www.huehner-immobilien.de](http://www.huehner-immobilien.de)

**Telefon**      **+49 157 58553440**

**Email**        **info@huehner-immobilien.de**







Huehner  
Immobilien



Huehner  
Immobilien





Hühner  
Immobilien



Hühner  
Immobilien





Hühner  
Immobilien



Hühner  
Immobilien





Hühner  
Immobilien



Hühner  
Immobilien





Huehner  
Immobilien



Huehner  
Immobilien





Huehner  
Immobilien



Huehner  
Immobilien



# FOTOANSICHTEN







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 1977 massiv erbautes Rheinmittelhaus mit Flachdach auf einem ca. 377 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage im beliebten Ortsteil Altenbauna von Baunatal.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie einen geräumigen Keller mit rund 69 m<sup>2</sup>. Der offene Grundriss bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und ein angenehmes Wohngefühl.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Küchenbereich mit angrenzendem Wintergarten. Ein großer Kachelofen sorgt für wohlige Wärme im gesamten Wohnbereich. Der lichtdurchflutete Wintergarten, der direkt an den Wohnbereich anschließt, bietet einen herrlichen Blick in den schön eingewachsenen Garten und vermittelt selbst im Winter das Gefühl, draußen zu sein – ideal zum Entspannen und Genießen.

Die Küche ist direkt vom Eingangsbereich aus zugänglich und geht fließend in den Essbereich über, sodass ein kommunikatives, offenes Ambiente entsteht. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und verstärken das großzügige Raumgefühl.

Das Bad ist mit Dusche, separater Badewanne und zwei Waschbecken ausgestattet und bietet ausreichend Platz für mehrere Personen. Ein separates Gäste-WC befindet sich direkt am Wohn- und Essbereich.

Auf dem Dach ist bereits eine Solarthermie-Anlage mit zwei Kollektorflächen installiert, die zur umweltfreundlichen Warmwasserbereitung beiträgt.

Die drei weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen und bieten Raum für individuelle Bedürfnisse.

Im Keller stehen vier zusätzliche Räume zur Verfügung, die nicht nur als Stauraum genutzt werden können, sondern auch Platz für Hobbys und kreative Entfaltung bieten. Hier befindet sich zudem der Heizungsraum mit der 2007 vollständig erneuerten Gasheizung; aktuell ist im Keller außerdem eine kleine Werkstatt eingerichtet. Der Bereich eignet sich darüber hinaus als Wäscheraum und für alle weiteren Hauswirtschaftsaufgaben.

Für alle Bewohner der Rheinhäuser steht eine Garage zur Verfügung, sodass Ihr Fahrzeug sicher und bequem abgestellt werden kann.

Dieses Haus vereint komfortables Wohnen, gemütliche Atmosphäre und moderne Raumaufteilung – ein Zuhause, in dem Alltag und Erholung harmonisch vereint sind.

Möchten Sie mehr erfahren oder das Haus persönlich besichtigen? Dann rufen Sie mich gerne an, und wir vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.



## Lage | Ortsteil

Das Rheinmittelhaus in der Händelstraße 26 liegt im beliebten Ortsteil Altenbauna von Baunatal, der historischen Ortsmitte mit einem charmanten Mix aus Altbauten und modernen Häusern in ruhiger Umgebung.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. In der näheren Umgebung finden sich außerdem zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Läden, die das Ortsleben bereichern und zum Verweilen einladen.

Baunatal bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ein großes Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Sport- und Vereinsinteressierte profitieren von einem vielfältigen Vereinsleben sowie zahlreichen Sportstätten. Für Erholung in der Natur liegt das Haus direkt am Leiselpark mit dem Leiselsee – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Haltestelle „Altenbauna Stadtmitte“ mit allen wichtigen Bus- und Regiotram-Linien. Auch mit dem Auto ist Kassel schnell erreichbar, ebenso wie das nahegelegene Volkswagen-Werk.



Huehner  
Immobilien

Lageplan  Objekt





## Adresse

Objektart	Rheinmittelhaus
Straße/Hausnummer	Händelstr. 26
PLZ/Ort	34255 Baunatal
Stadtteil	Altenbauna

## Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	289.000 €
Provision	2,975% vom Kaufpreis
Verfügbar ab	sofort
Aktuelle Nutzung	leer

## Bauweise

Baujahr	1977
Bauweise	Massivbau
Dachform	Flachdach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,50 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	2
Keller	teilunterkellert
Elektroinstallation	3-adrig
FI- Schutzschalter	nein





## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	69 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	377 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4 Zimmer
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	4
Garage	1

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

Wintergarten	im EG
Kachelofen	im Wohn-/Essbereich
Solarthermieanlage	2 Kollektoren dachseitig
Rollläden/Jalousien	ja manuell + 3 elektrisch
Gartenhaus	ja mit Grill



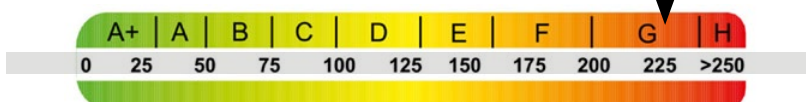


## Heizung

Baujahr Heizung	2007
Befuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper

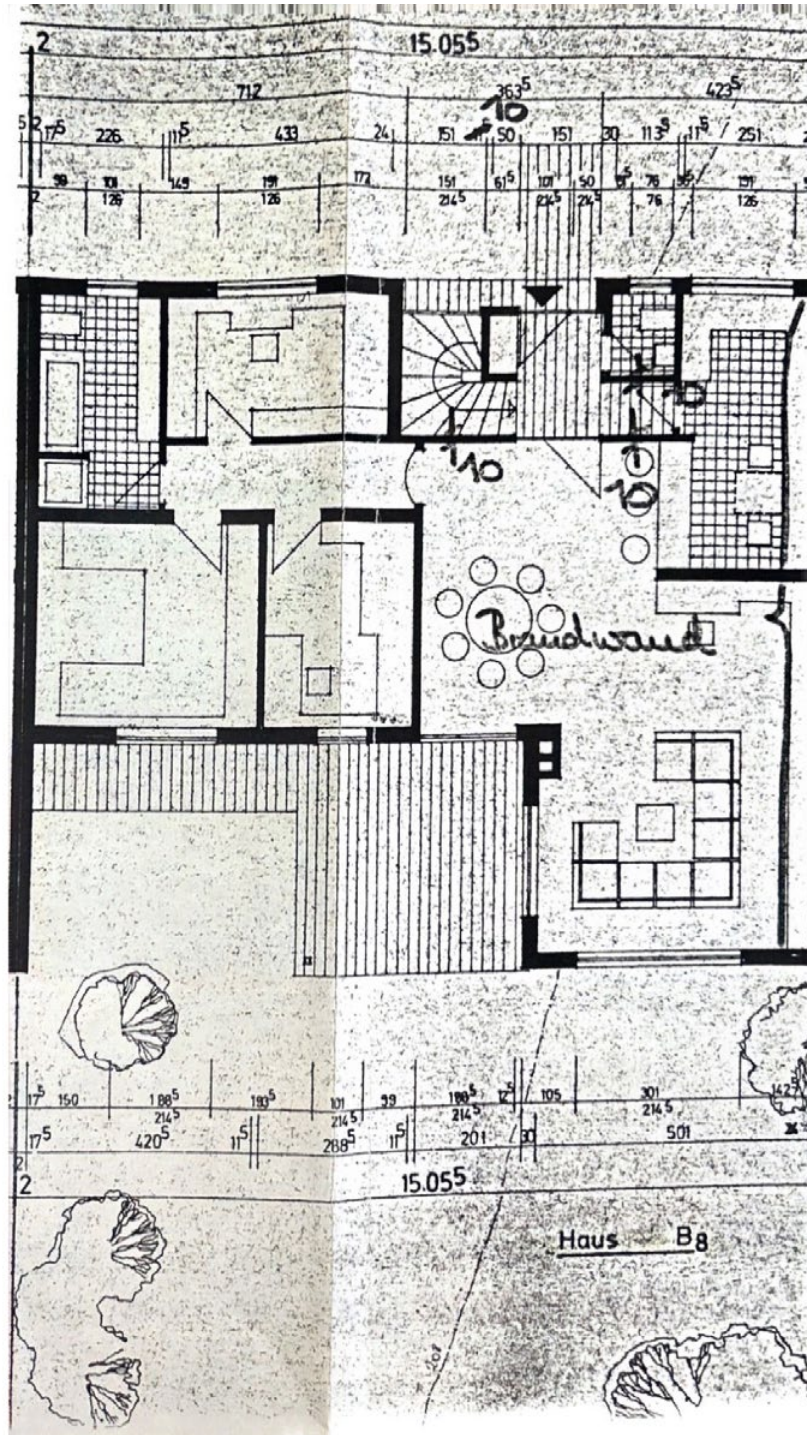
## Energieausweis

Energieausweis-Art	Energiebedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	16.10.2023
End-Energieverbrauch/-bedarf	231 kWh/ (m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	G
Wesentlicher Energieträger	Gas



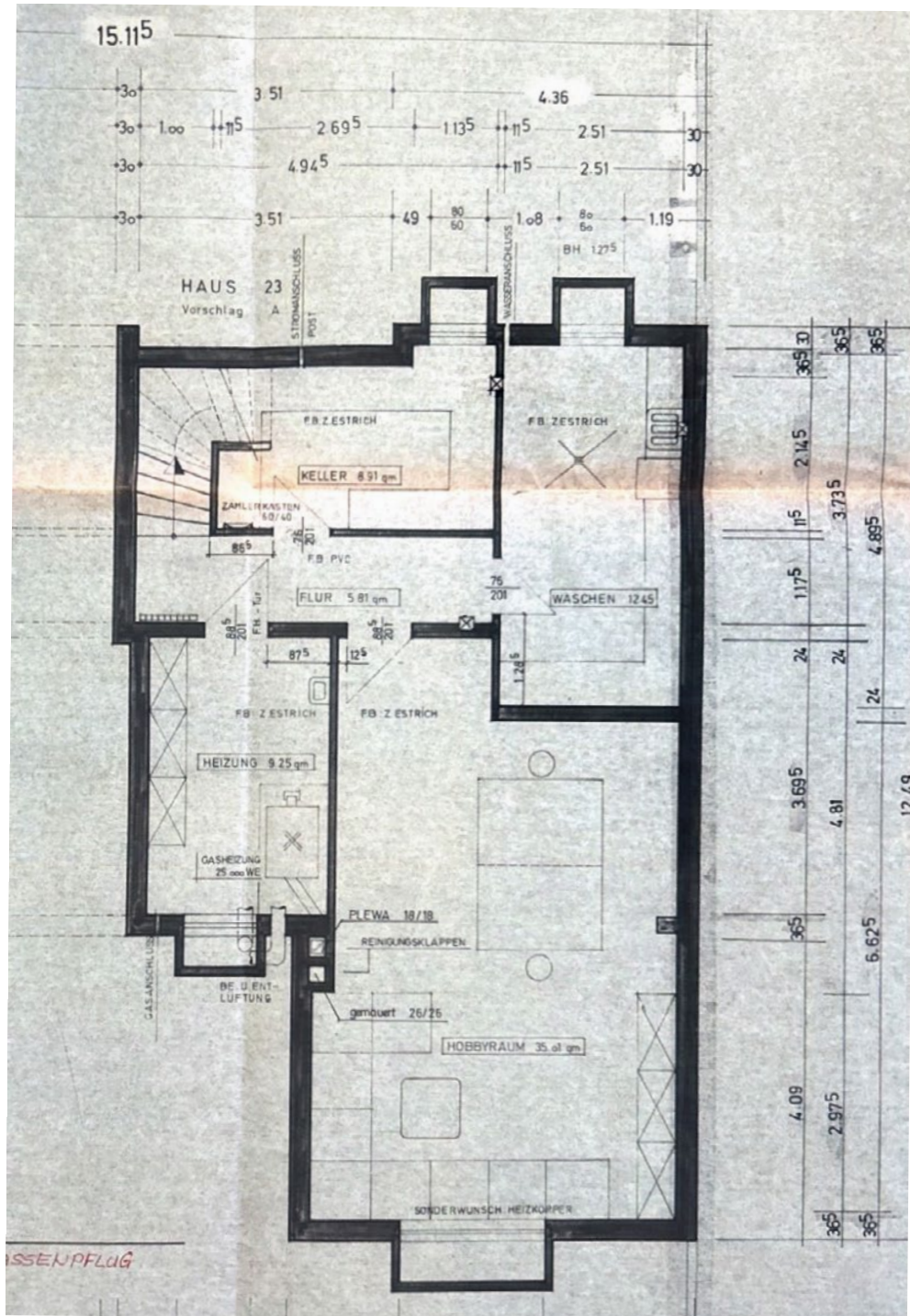


## Grundriss - EG





## Grundriss - Keller



### Hinweis:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und wurden uns von diesem zur Vermarktung des Objekts zur Verfügung gestellt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Flächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.



„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](http://www.huehner-immobilien.de)**

**Telefon      +49 157 58553440**

**Email        [info@huehner-immobilien.de](mailto:info@huehner-immobilien.de)**