Raiffeisen Immobilien

Ein Service der Raiffeisenbank eG Baunatal

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Baunatal

Objekt: 34225KAP1 • 34225 Baunatal
90.000,00 €

Raiffeisen Immobilien GmbH • Europaplatz 1 • 34225 Baunatal
Tel.: 0561 95379015 • Mobil: • Fax:
objektanfragen@raiffeisen-immobilien.de •

Daten im Überblick

ImmoNr	34225KAP1
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	34225
Ort	Baunatal
Wohnfläche	ca. 40 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1991
Kaufpreis	90.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	193,00 €

Beschreibung

Diese gepflegte und bereits vermietete Eigentumswohnung in Baunatal bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, in einen etablierten Wohnstandort mit guter Infrastruktur und kontinuierlicher Mietnachfrage zu investieren. Mit einer Wohnfläche von ca. 40 m^2, einer praktischen Raumaufteilung und bestehenden Mieteinnahmen eignet sich die Immobilie insbesondere für Anleger, die eine kompakte und langfristig vermietbare Wohneinheit suchen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1991 und überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung. Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Eine großzügige Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine freundliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Schlafbereich, eine Kochmöglichkeit sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Das Gebäude wird über eine zentrale Erdgasheizung beheizt. Der vorliegende Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 157,9 kWh/(m^2·a) aus. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Solarthermie.

Die Eigentumswohnung ist bereits vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 340 €. Daraus ergeben sich jährliche Kaltmieteinnahmen von 4.080 €. Für Kapitalanleger bedeutet dies, dass bereits ein bestehendes Mietverhältnis vorhanden ist und unmittelbar nach dem Eigentumsübergang laufende Mieteinnahmen erzielt werden können.

Die Kombination aus überschaubarer Wohnungsgröße, zentraler Lage, bestehender Vermietung und einem etablierten Wohnumfeld macht diese Immobilie zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit auf dem Baunataler Wohnungsmarkt.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich am Konrad-Adenauer-Platz 1 in zentraler Lage von Baunatal, einer wirtschaftlich starken und gut erschlossenen Stadt südwestlich von Kassel. Der Standort verbindet eine hervorragende Nahversorgung mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und einer guten Verkehrsanbindung.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie verschiedene gastronomische Angebote. Auch öffentliche Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten sind gut erreichbar. Die zentrale Lage

ermöglicht es, viele alltägliche Erledigungen bequem und ohne lange Fahrtwege zu organisieren.

Baunatal zeichnet sich insbesondere durch seine wirtschaftliche Bedeutung als Standort des Volkswagen-Werks aus, das zu den wichtigsten Arbeitgebern Nordhessens zählt. Darüber hinaus bietet die Nähe zu Kassel Zugang zu weiteren Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und einem vielfältigen kulturellen Angebot. Diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterstützen die Attraktivität des Standorts für Mieter.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw günstig. Über das regionale Straßen- und Autobahnnetz sind Kassel und die umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Bus- und Straßenbahnverbindungen ergänzen die Mobilitätsmöglichkeiten und schaffen eine gute Anbindung an die Region.

Auch hinsichtlich der Freizeitgestaltung hat Baunatal einiges zu bieten. Grünanlagen, Spazier- und Radwege, Sporteinrichtungen sowie verschiedene Naherholungsmöglichkeiten sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld.

Für Kapitalanleger ist insbesondere die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur, wirtschaftlicher Stabilität und der Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern interessant. Die Standortbedingungen bieten eine solide Grundlage für eine langfristige Vermietbarkeit und machen die Wohnung zu einer attraktiven Kapitalanlage im südlichen Kasseler Umland.

Ausstattung Beschreibung

Ausstattungsmerkmale
- Ca. 40 m^2 Wohnfläche laut Teilungserklärung
- Miteigentumsanteil von 2.294/100.000 am gemeinschaftlichen Eigentum.
- Zwei Zimmer mit separatem Schlafbereich
- Heller Wohnbereich mit großzügiger Fensterfront
- Badezimmer mit Badewanne
- Eigener Kellerraum
- Zentralheizung mit Erdgas
- Mehrfamilienhaus, Baujahr 1991
- Bestehendes Mietverhältnis
- Monatliche Nettokaltmiete 340 € (letzte Erhöhung Oktober 2024)
- Jährliche Nettokaltmiete 4.080 €
- monatliches Hausgeld ca. 193 € (umlegbar ca. 145 €)
- Zentrale Lage in Baunatal mit guter Infrastruktur

Sonstige Angaben

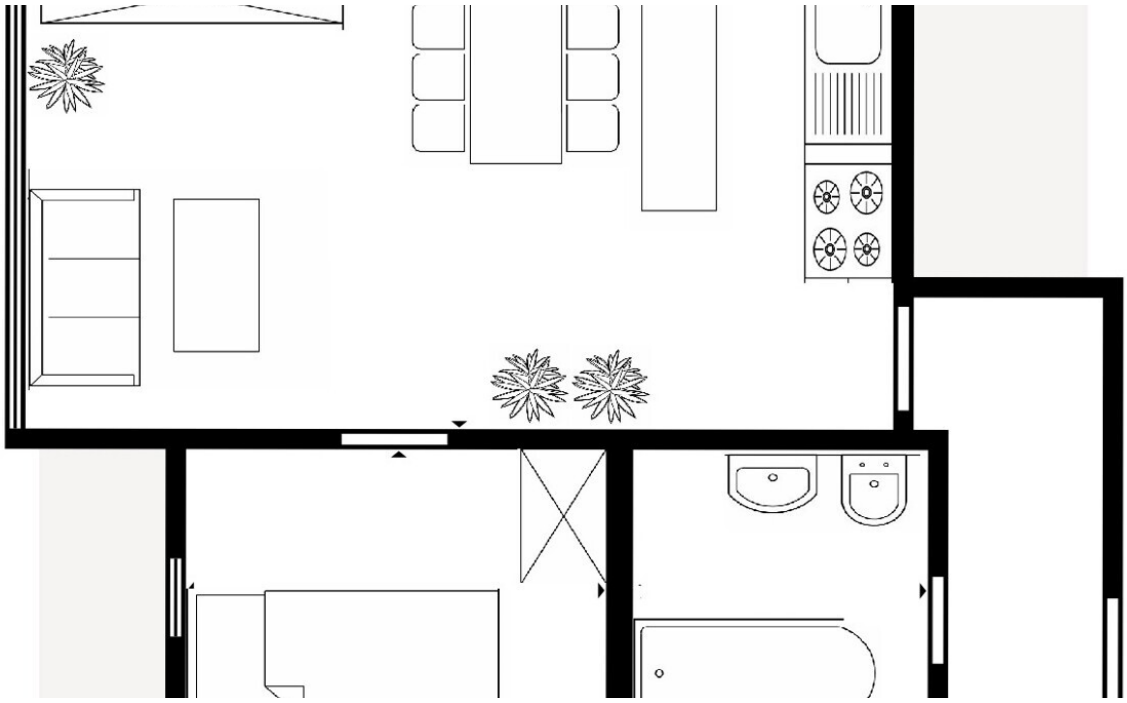
HAFTUNG:
Alle Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer. Bei Zeichnungen gelten immer die Ausführung und die Maße vor Ort. Wir übernehmen keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Irrtümer, Zwischenverkauf oder sonstige Zwischenverwertung vorbehalten.

HINWEIS ZUM WIDERRUFSRECHT:
Makler sind gemäß EU-Verbraucherrechterichtlinien dazu verpflichtet, Interessenten über ihr Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen hinzuweisen. Ein Fernabsatzvertrag kommt bereits zustande, wenn Sie uns telefonisch oder per E-Mail bezüglich einer Immobilie kontaktieren.
Wir bitten daher um Ihr Verständnis, wenn Sie vor der Vereinbarung eines Besichtigungstermins bzw. vor Überlassung weiterer Informationen zur Immobilie von uns eine E-Mail mit detaillierten Informationen bezüglich Ihres Widerrufsrechts bekommen. Erst danach können wir in vollem Umfang für Sie tätig werden. Diese Maßnahme dient dem Schutz der Verbraucher und wir hoffen, dass wir Sie - trotz des kleinen Mehraufwandes - Ihrer neuen Immobilie einen Schritt näherbringen können.

PROVISIONSHINWEIS:
Sofern es durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrages kommt, ist vom Käufer eine Provision an uns, die Raiffeisen Immobilien GmbH, in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis zu zahlen. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und zur Zahlung fällig. Die Weitergabe an Dritte verpflichtet zur vollen Provisionszahlung.

Impressionen

Wohnbereich2 - KAP1



Grundriss KAP1

Raiffeisen Immobilien GmbH • Europaplatz 1 • 34225 Baunatal
Tel.: 0561 95379015 • Mobil: • Fax:
objektanfragen@raiffeisen-immobilien.de •

Raiffeisen Immobilien

Ein Service der Raiffeisenbank eG Baunatal

Ihr Ansprechpartner

Herr Kai Gustke
Raiffeisen Immobilien GmbH
Europaplatz 1
34225 Baunatal / Altenbauna

Telefon: 056195379015

E-Mail: objektanfragen@raiffeisen-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.