

## HISTORISCHES FACHWERKHAUS IM ALTEN ORTSKERN VON GUNTERSHAUSEN SUCHT NEUE EIGENTÜMER

Objekt: 34225D9 • 34225 Baunatal / Guntershausen  
199.000,00 €



## Daten im Überblick

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ImmoNr              | 34225D9                   |
| Objektart           | Haus                      |
| Objekttyp           | Einfamilienhaus           |
| Nutzungsart         | Wohnen                    |
| Vermarktungsart     | Kauf                      |
| Straße              |                           |
| Hausnummer          |                           |
| PLZ                 | 34225                     |
| Ort                 | Baunatal / Guntershausen  |
| Wohnfläche          | ca. 200 m <sup>2</sup>    |
| Anzahl Zimmer       | 13                        |
| Anzahl Schlafzimmer | 7                         |
| Anzahl Badezimmer   | 2                         |
| Grundstücksgröße    | ca. 1.300 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl sep. WC      | 2                         |
| Heizungsart         | Zentralheizung (Öl)       |
| Etagenzahl          | 2                         |
| Balkon              | Ja                        |
| Baujahr             | 1830                      |
| Energieausweis      | es besteht keine Pflicht! |
| Kaufpreis           | 199.000,00 €              |
| Außen-Provision     | 3,57                      |

## Beschreibung

### RESERVIERT!

Bei dem angebotenen Kulturdenkmal handelt es sich um ein Fachwerkanwesen aus dem Jahr 1830. Das Ensemble besteht aus einem Wohnhaus mit angrenzender Scheune, natursteingepflastertem Innenhof sowie Gartenflächen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Hobby. Die historische Fachwerkstruktur, Holzdielenböden und sichtbare Holzbalken prägen den authentischen Charakter des Hauses.

Das Wohnhaus mit zwei Wohnebenen und jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Deckenhöhe zwischen ca. 2,01 m und ca. 2,25 m), ist unterkellert und verfügt zusätzlich über ein ungedämmtes Dachgeschoss, das weiteres Ausbau- oder Nutzungspotenzial bietet. In den Kellerräumlichkeiten befinden sich neben klassischen Lagerflächen teilweise noch alte Stallungen, die den ursprünglichen landwirtschaftlichen Hintergrund widerspiegeln.

Im Erdgeschoss stehen ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates Bad/WC sowie ein Allzweckraum zur Verfügung. Die Räume sind überwiegend vom Flur aus erreichbar, wodurch eine klare Grundrisstruktur gegeben ist. Zwei Zimmer sind als Durchgangszimmer angeordnet.

Das Obergeschoss verfügt über ein Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche, drei Schlafzimmer, ein kleines Büro, ein Badezimmer sowie einen großzügigen Flur- und Treppenbereich mit Zugang zu einem kleinen Balkon oberhalb des Hauseingangs. Die Räume sind im Wesentlichen separat vom Flur erschlossen. Die Aufteilung eignet sich insbesondere für Mehrgenerationenwohnen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder – vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung – für eine Nutzung mit zwei Einheiten.

Die angrenzende Scheune bietet zusätzliche Nutz- und Lagerflächen mit weiterem Entwicklungspotenzial. Insgesamt handelt es sich um eine charaktervolle Immobilie mit historischer Substanz, großzügigem Raumangebot und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein 3D-Rundgang steht vor Besichtigung zur Verfügung.

## Ausstattung Beschreibung

Die Beheizung und Warmwasser erfolgt über eine Ölzentralheizung der Firma Bötje aus dem Jahr 1992 mit Heizkessel (ca. 26–33 kW) und Ölbrenner. Die Wärmeverteilung im Gebäude erfolgt zentral über Heizkörper. Ergänzend ist im Wohnbereich ein zusätzlicher Ofen vorhanden, der für eine behagliche Wärme sorgt und die historische Wohnatmosphäre unterstreicht.

Das Gebäude verfügt über die üblichen Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser. Auch die elektrische Anlage entspricht einem älteren Ausstattungsstandard und sollte im Zuge einer Modernisierung überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Insgesamt bietet die technische Ausstattung eine solide Grundlage, eröffnet jedoch Potenzial für energetische und technische Weiterentwicklungen entsprechend heutiger Anforderungen. Die Ausrichtung und Größe der Dachfläche (ca. 80 m<sup>2</sup>) bieten gute Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaikanlage und ermöglichen perspektivisch eine nachhaltige Energieergänzung.

## 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

# Raiffeisen Immobilien

Ein Service der Raiffeisenbank eG Baunatal

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



Ansicht1 - DS9



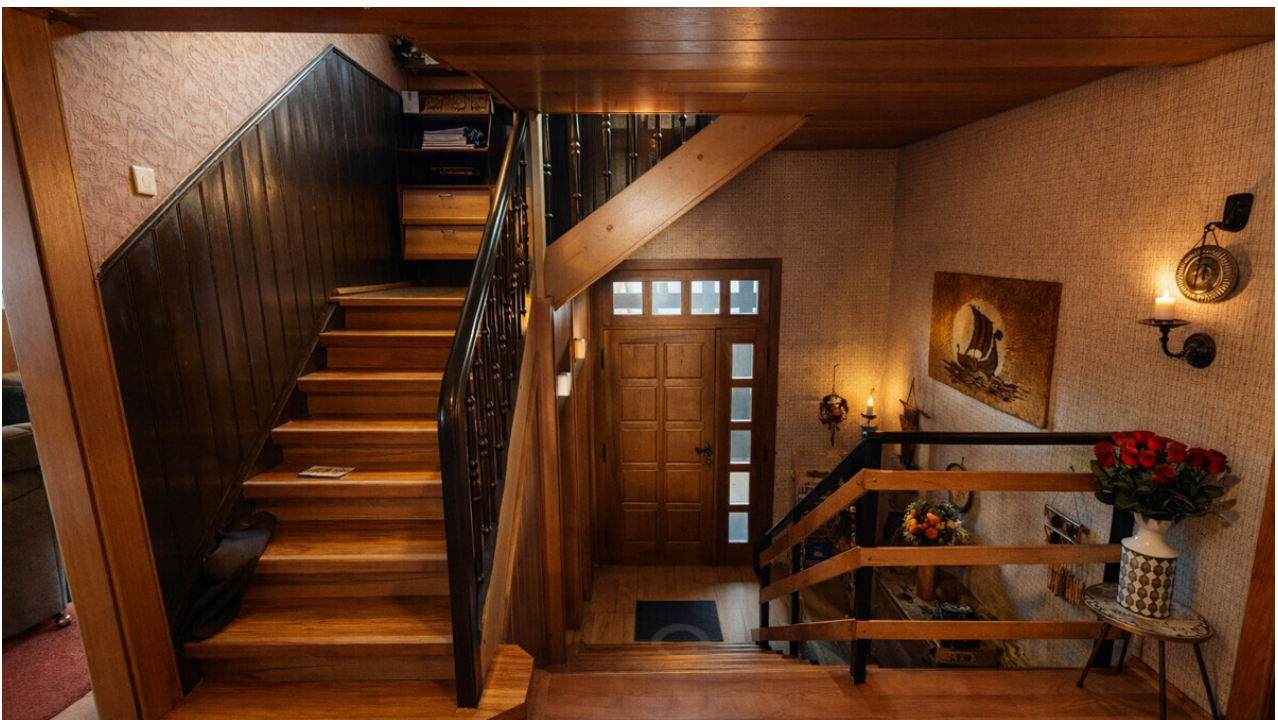
Ansicht Front

# Raiffeisen Immobilien

Ein Service der Raiffeisenbank eG Baunatal



Ansicht Dorfstraße 9 - 2



Eingangsbereich EG

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

# Raiffeisen Immobilien

Ein Service der Raiffeisenbank eG Baunatal



Wohnbereich EG



Küchenbereich EG



Flurbereich OG



Wohnbereich OG



Dachboden - DS9



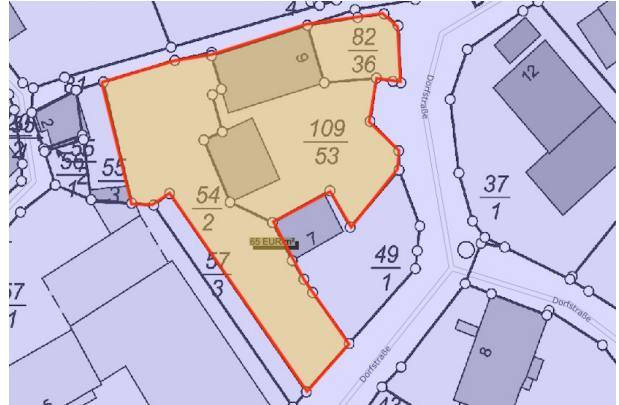
Keller

# Raiffeisen Immobilien

Ein Service der Raiffeisenbank eG Baunatal



Keller Heizung



Liegenschaftskarte



Grundstück



Grundriss EG



Grundriss OG

# 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](mailto: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.

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