Raiffeisen Immobilien

Ein Service der Raiffeisenbank eG Baunatal

HISTORISCHES FACHWERKHAUS IM ALTEN ORTSKERN VON GUNTERSHAUSEN SUCHT NEUE EIGENTÜMER

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

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

Daten im Überblick

ImmoNr	34225D9
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	34225
Ort	Baunatal / Guntershausen
Wohnfläche	ca. 200 m^2
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.300 m^2
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^2 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 Grundrissstruktur 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^2) 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

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

Ansicht Dorfstraße 9 - 2

Eingangsbreich EG

Wohnbereich EG

Küchenbereich EG

Flurbereich OG

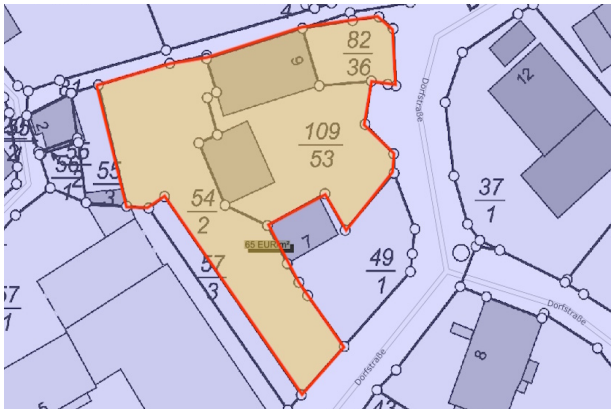
Wohnbereich OG

Dachboden - DS9

Keller

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

Keller Heizung



Liegenschaftskarte

Grundstück

Grundriss EG

Grundriss OG

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.