

Guxhagen

# Alte Substanz trifft neue Möglichkeiten – Ihr Zuhause mit großem Garten

Property ID: 22316019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 614 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## At a glance

Property ID	22316019
Living Space	ca. 198 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1900
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	269.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

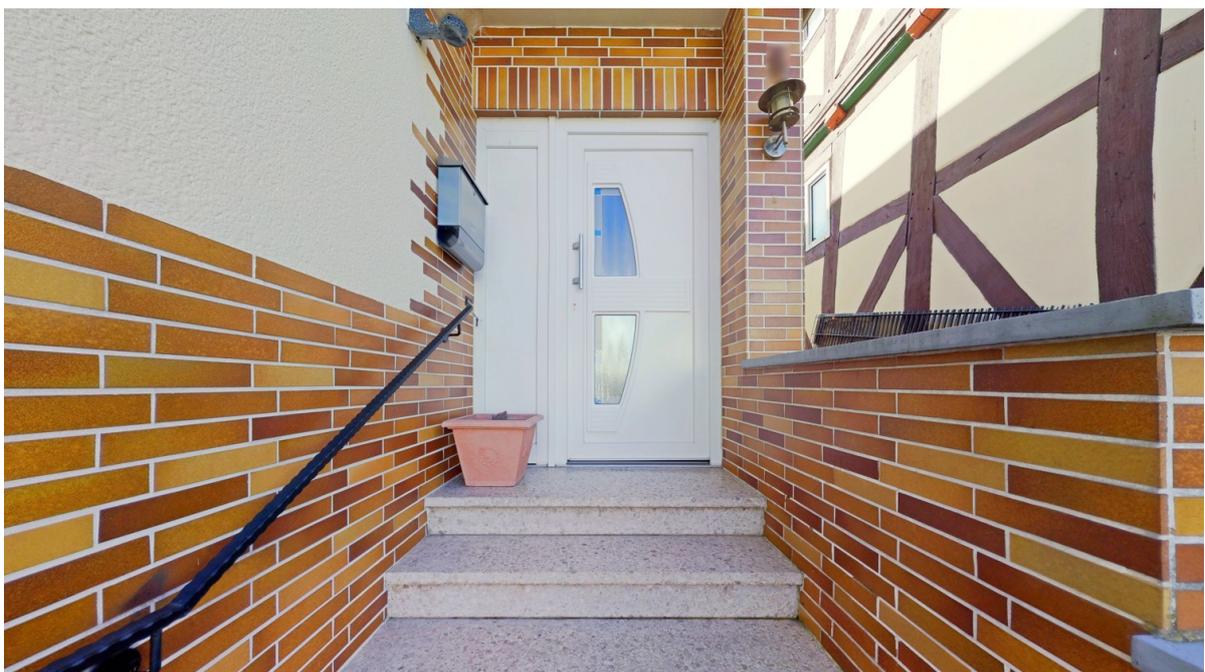
Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.10.2033	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1900

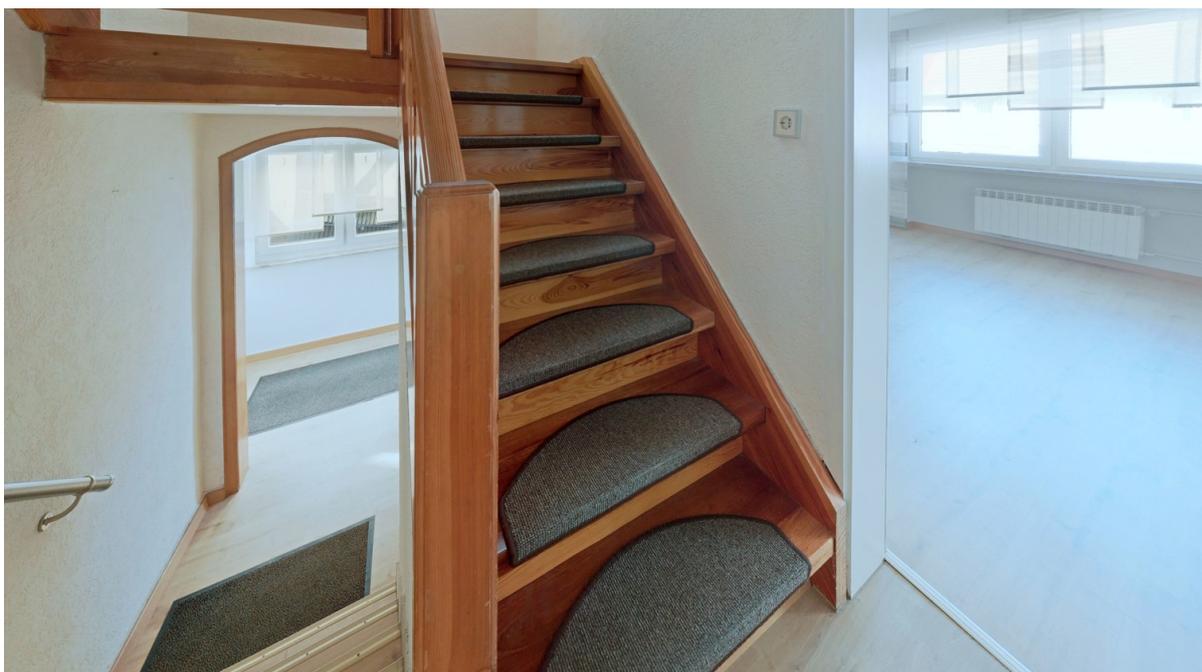
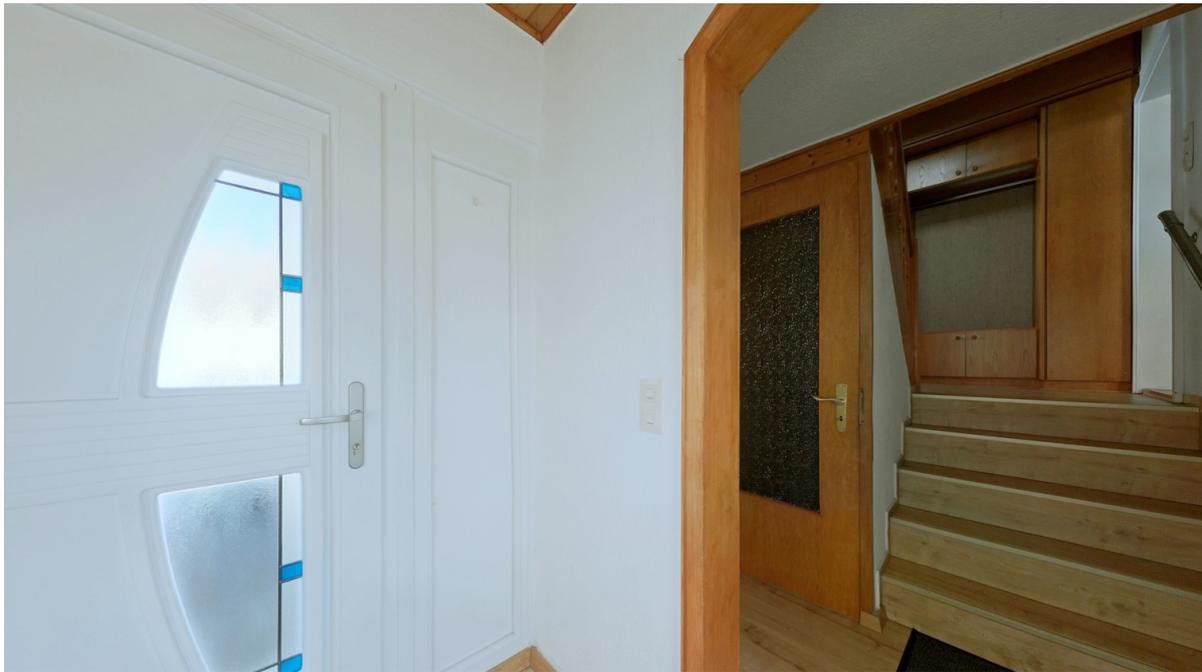
Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## The property



Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## The property



Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## The property



Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## The property



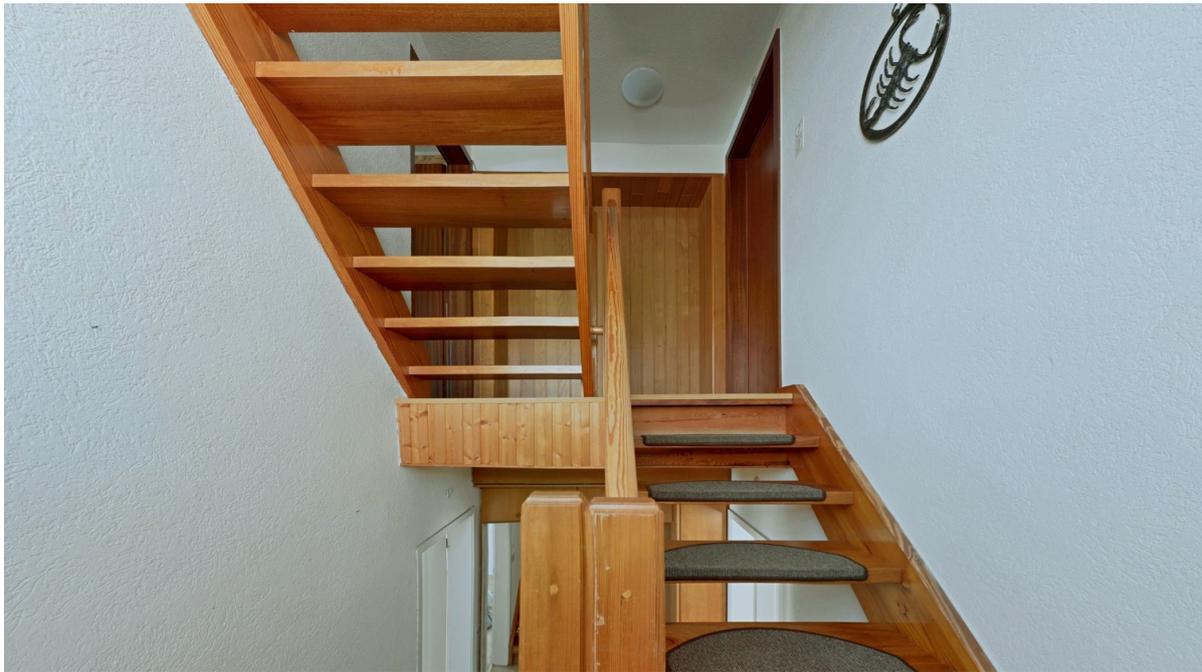
Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## The property



Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## The property



Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## The property



Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## The property



Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## The property



Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## The property



Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## The property

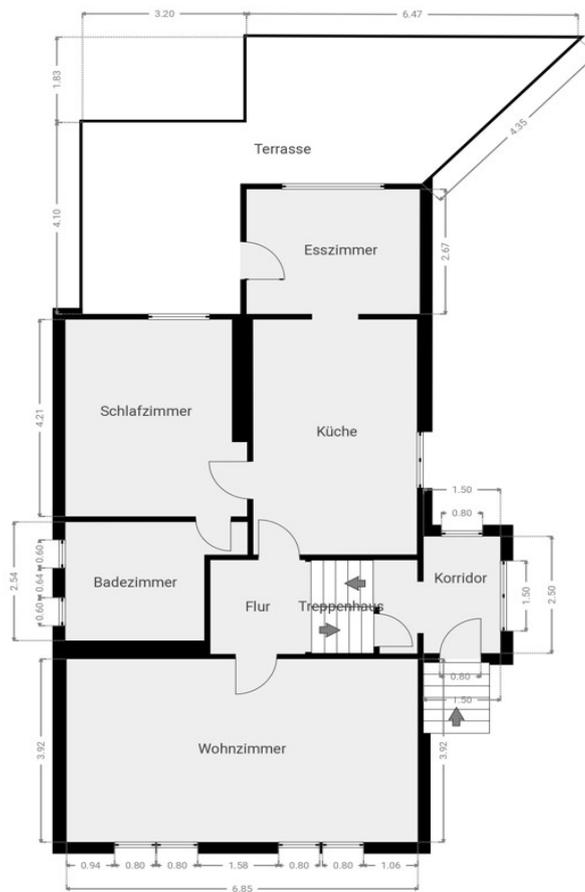


Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## Floor plans

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 3

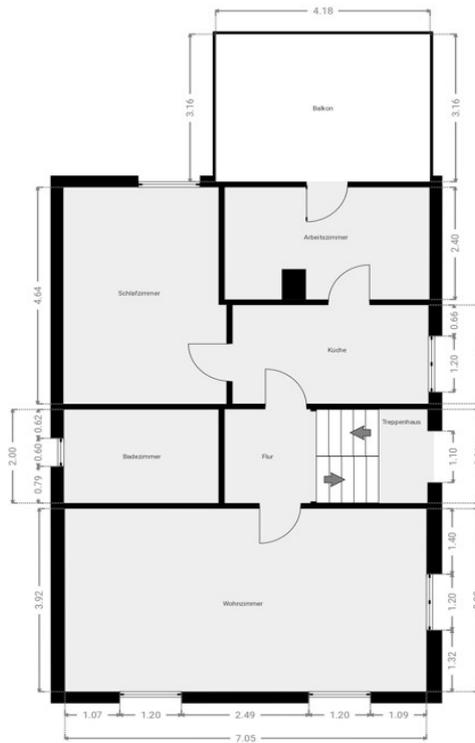


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dr-Geo GmbH.

0 1 2 3m  
1.75  
Page 1/18

▼ 1. Stock

RÄUME: 3

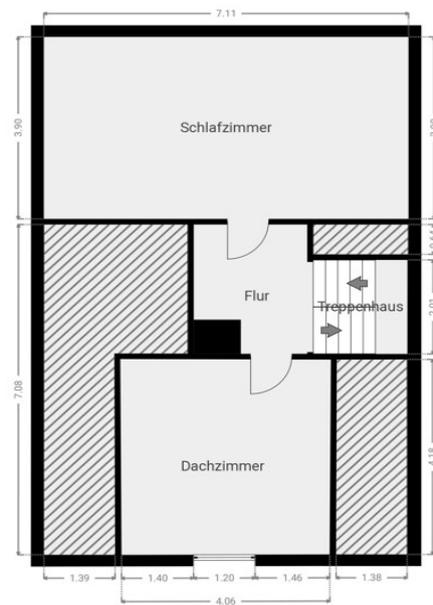


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der On-Geo GmbH.

0 1 2 3m  
1:75  
Page 7/18

▼ Dach

RÄUME: 2

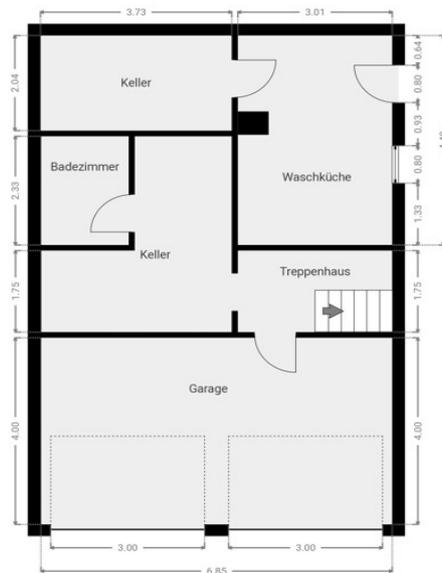


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der On-Geo GmbH.

0 1 2 3m  
1:75  
Page 12/18

## ▼ 1. Untergeschoss

RÄUME: 0



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der On-Geo GmbH.

0 1 2 3m  
1:75  
Page 15/18

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das ca. im Jahr 1900 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 614 m<sup>2</sup> befindet. Die Wohnfläche umfasst ca. 198 m<sup>2</sup> verteilt auf acht Zimmer, über drei Ebenen was ausreichend Platz für eine Familie oder ein Mehrgenerationenhaus bietet. Die Immobilie wurde stetig instand gehalten, sodass sie sich in einem ansprechenden Zustand befindet. Der großzügige Garten bietet viel Raum für Aktivitäten im Freien und ist durch die vorhandene Terrasse gut zugänglich. Insgesamt verfügt das Haus über eine Terrasse und einen Balkon, die zusätzlichen Platz für Entspannung und Erholung im Freien bieten. Die Anzahl der Schlafzimmer beläuft sich auf drei, während die zwei großen Wohnzimmer flexibel genutzt werden können, sei es als Wohn- und Aufenthaltsräume oder für repräsentative Zwecke. Die beiden Hauptbadezimmer in der Immobilie sind schlicht gehalten und bieten eine Badewanne und eine Dusche für den täglichen Gebrauch. Im Keller befindet sich ein drittes kleines Badezimmer mit Dusche und Toilette. Eine moderne Zentralheizung sorgt für eine angenehme Temperatur im gesamten Haus, selbst während der kälteren Monate. Im Bereich der Außenanlagen bietet das Anwesen zwei Außenparkplätze und eine geräumige Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet. Dies erleichtert das Parken auch bei mehreren Fahrzeugen oder Besuchern erheblich. Die Ausstattung des Hauses ist einfach, bietet jedoch viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der Bodenbelag besteht größtenteils aus Laminat, Fliesen und Teppich, was pflegeleicht und langlebig ist. Durch die erhaltene alte Bausubstanz strahlt das Haus einen besonderen Charme aus, der es einzigartig macht. Diese Immobilie bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, die nach einem geräumigen Zuhause suchen mit der Option, das Objekt nach eigenen Wünschen zu gestalten. Eine Besichtigung ist absolut lohnenswert, um das Potenzial dieses Hauses vollständig zu erfassen. Für nähere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich in zentrumsnaher Lage von Guxhagen, einer lebendigen und familienfreundlichen Gemeinde im Schwalm-Eder-Kreis – nur ca. 15 Minuten südlich von Kassel. Die Umgebung überzeugt durch eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Autobahn A7 erreichen Sie Kassel, Melsungen oder Bad Hersfeld in kurzer Zeit. Der Bahnhof Guxhagen bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Kassel und Fulda. Auch Buslinien und das Anrufsammeltaxi des NVV sorgen für gute Erreichbarkeit ohne Auto. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot: Mehrere Kindertagesstätten, darunter auch U3-Betreuung, eine Grundschule sowie die moderne Gesamtschule Guxhagen mit gymnasialer Oberstufe befinden sich direkt im Ort. Alle Einrichtungen sind bequem erreichbar. Auch in Sachen Nahversorgung ist alles vor Ort: Supermärkte wie REWE, Aldi und Lidl, Bäckereien, Metzgereien sowie eine Drogerie und kleinere Fachgeschäfte decken den täglichen Bedarf ab. Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke stellen die medizinische Grundversorgung sicher. Für Freizeit und Erholung bieten die Fuldaauen, der nahegelegene Fuldaradweg sowie weitläufige Wander- und Naturgebiete rund um die Söhre zahlreiche Möglichkeiten. Sportvereine und kulturelle Einrichtungen, darunter das geschichtsträchtige ehemalige Kloster Breitenau, runden das Angebot ab.

Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 126.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 22316019 - 34302 Guxhagen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Max Mattis

---

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)