

Schwalmstadt

# Vielseitiges & gepflegtes Anwesen mit Nebengebäude & angrenzender landwirtschaftlichen Fläche!

Objektnummer: 25064005



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

KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 9.039 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25064005   |
| Wohnfläche   | ca. 290 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 8          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1974       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 415.000 EUR                                                               |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 249.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus, das 1973 in massiver Bauweise errichtet wurde & in 1996 angebaut wurde.

Die Immobilie befindet sich in Randlage auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von insgesamt ca. 9039 m<sup>2</sup>. Das Anwesen umfasst eine Hofanlage sowie eine angrenzende Ackerfläche, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet, einschließlich der möglichen Nutzung für Pferde oder kleinere Tiere.

Das Wohnhaus verteilt sich auf ca. 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über insgesamt 8 Zimmer, die eine flexible Raumaufteilung ermöglichen. Die großzügige Aufteilung des Hauses bietet ausreichend Platz für verschiedene Lebensstile und eignet sich sowohl für große Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen. Die Immobilie ist vollständig unterkellert, was zusätzliche Lagerfläche bietet. Ein Anbau wurde 1996 vorgenommen, wodurch zusätzlicher Wohnraum entstanden ist. In diesem Zuge wurden auch die Bäder saniert, um den heutigen Standards gerecht zu werden.

Zur Ausstattung des Hauses gehören Einbauküchen in beiden Wohneinheiten, die im Kaufpreis enthalten sind. Zudem sind großzügige Balkone und Terrassen vorhanden, die zum Entspannen im Freien einladen. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus, während ein Kachelofen im Anbau für zusätzliche Gemütlichkeit an kalten Tagen sorgt.

Die Außenanlagen umfassen mehrere Nebengebäude, die sich in einem guten Zustand befinden. Dazu gehören unter anderem eine Scheune und Garagen, die ausreichend Stauraum und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge bieten. Aufgrund der umfangreichen Fläche und der vorhandenen Strukturen ist das Anwesen ideal für Arbeit, Hobby & kleine Tierhaltung geeignet.

Der gepflegte Zustand der gesamten Immobilie ermöglicht einen direkten Einzug und Nutzung. Interessierte Käufer werden von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Anwesen bietet, begeistert sein. Die Immobilie ist sofort verfügbar und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die auf der Suche nach einem geräumigen und vielseitig nutzbaren Objekt sind. Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, eine Immobilie zu erwerben, die durch Größe und Einsatzmöglichkeiten überzeugt. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Unser Team steht

Ihnen für alle Fragen rund um dieses Immobilienangebot zur Verfügung.

Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Ausstattung und Details

Anwesen in Randlage  
Hofanlage mit angrenzender Ackerfläche  
Scheune  
Garagen aus 1977  
Sehr gepflegt  
Wohnhaus in zwei Wohneinheiten geteilt  
vollständig unterkellert  
Anbau 1996  
Bäder aus 1996 & 1999  
Balkone & Terrassen  
Großzügige Aufteilung  
Einbauküchen  
Sofort verfügbar  
Zentralheizung Öl aus 2009  
Kachelofen  
Massiv erbaut  
Flexible Aufteilung  
Nebengebäude in einem guten Zustand  
PV-Anlage auf dem Scheunendach aus 2006 mit 6,6 kWp  
Zisterne 3.000L

Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Alles zum Standort

Michelsberg ist ein Stadtteil von Schwalmstadt im Schwalm-Eder-Kreis in Hessen. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ländliche Idylle und eine ruhige Wohnatmosphäre aus.

Michelsberg liegt im Herzen von Hessen, umgeben von einer malerischen Landschaft mit Wäldern, Wiesen und Feldern. Die Höhenlage bietet teilweise schöne Ausblicke auf die Umgebung.

Der Stadtteil ist gut an das Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße B454 verläuft in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Ziegenhain und Treysa. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch Buslinien, die Michelsberg mit anderen Stadtteilen von Schwalmstadt und benachbarten Orten verbinden.

Michelsberg ist geprägt von typischen hessischen Fachwerkhäusern und modernen Wohnbauten. Die Architektur spiegelt den ländlichen Charakter des Ortes wider.

Der Stadtteil bietet eine solide Grundversorgung.. Für umfangreichere Einkäufe stehen in der nahegelegenen Stadt Schwalmstadt verschiedene Supermärkte und Fachgeschäfte zur Verfügung.

In der Umgebung befinden sich Schulen, die eine gute Bildung für Kinder und Jugendliche bieten. Für weiterführende Schulen müssen die Schüler möglicherweise in die benachbarten Stadtteile oder nach Treysa fahren.

Michelsberg und die umliegende Natur bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Freien. Die ländliche Umgebung ist ideal für Naturliebhaber und Familien, die eine ruhige Wohnlage suchen.

Der Stadtteil hat eine enge Gemeinschaft, in der Nachbarn oft miteinander interagieren. Es gibt lokale Veranstaltungen und Aktivitäten, die das Gemeinschaftsleben fördern.

Insgesamt ist Michelsberg ein attraktiver Wohnort, der die Vorzüge des Landlebens mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur der umliegenden Städte kombiniert.

Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 249.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25064005 - 34613 Schwalmstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7, 35037 Marburg  
Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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