

Neuental / Waltersbrück

# Ihr Traum vom Eigenheim - gepflegt, solide & vielseitig auf einem großen Grundstück!

VP azonosító: 25064015



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

VÉTELÁR: 235.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.145 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Áttekintés

VP azonosító	25064015
Hasznos lakótér	ca. 156 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1961
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	235.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	266.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 25064015 - 34599 Neumental / Waltersbrück

## Az ingatlan



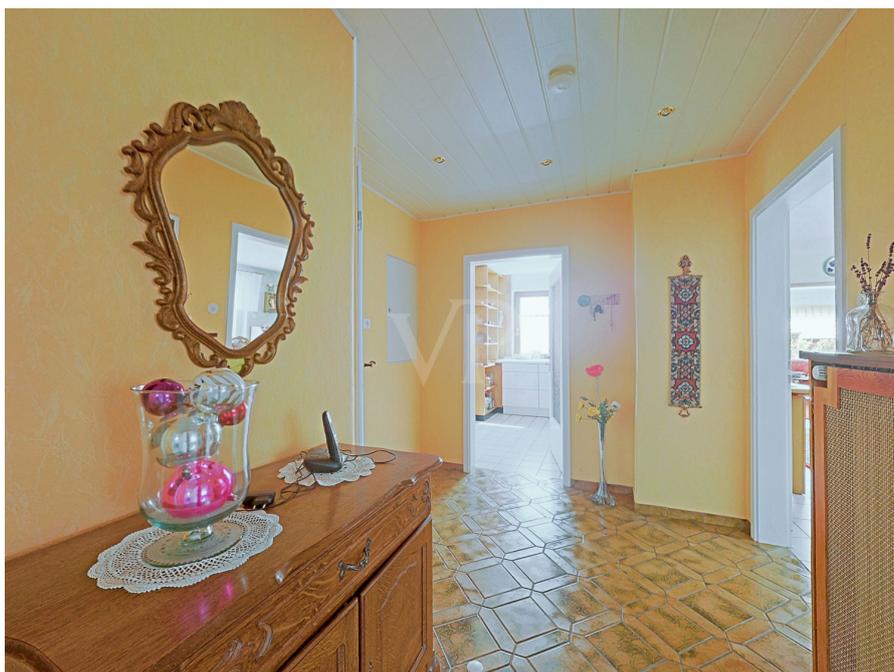
VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Az ingatlan



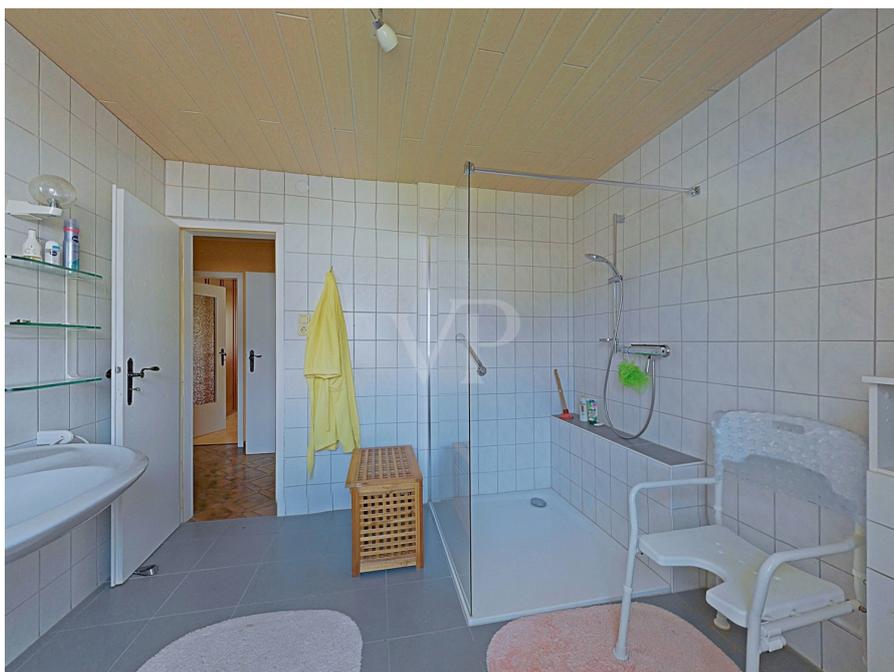
VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Az ingatlan



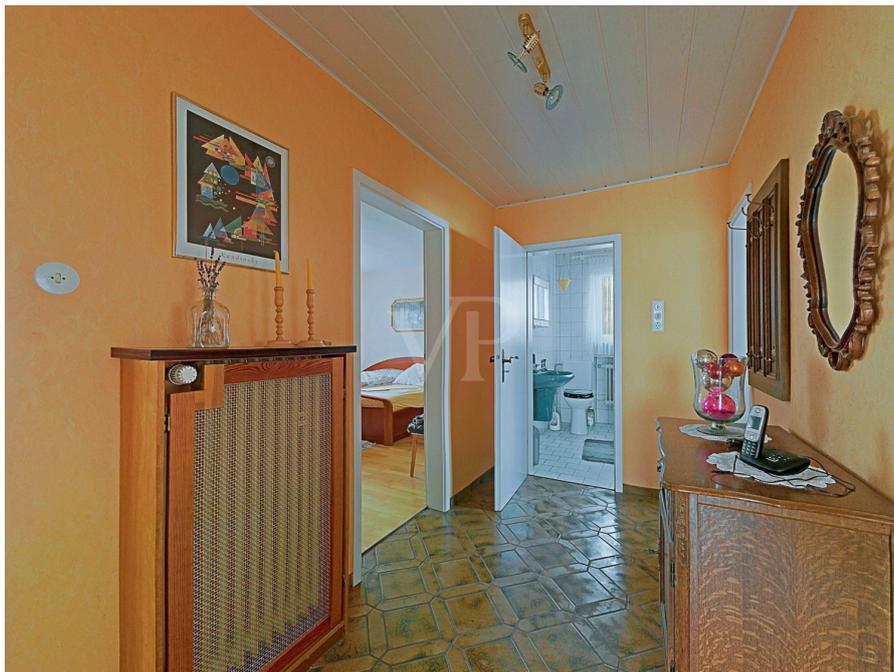
VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Az ingatlan



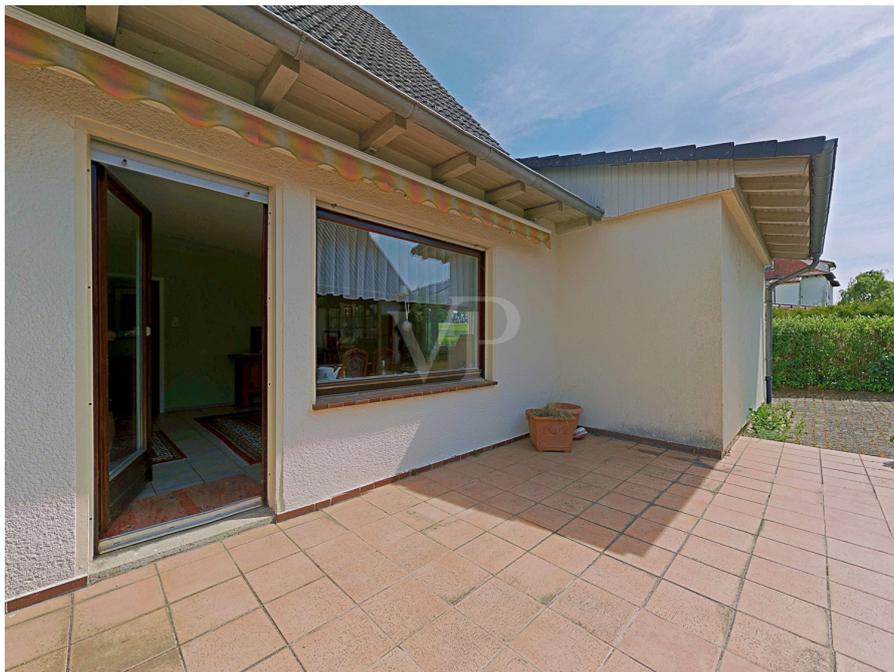
VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06421 - 69 07 72 0**

Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1145 m<sup>2</sup> erstreckt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und verteilt sich geschickt auf 5 Zimmer, die viel Raum zur Entfaltung bieten.

Der Anbau erfolgte im Jahr 1971, wobei ein zusätzliches Wohnzimmer sowie eine Garage hinzugefügt wurden. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutzflächen, die vielfältig genutzt werden können, sei es als Lagerraum oder als Hobbykeller.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2013 auf moderne Brennwerttechnik umgestellt, wobei auch die Öltanks erneuert wurden. Somit ist für effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung gesorgt. Die Immobilie besticht durch ihre massive Bauweise und gepflegte Ausstattungsqualität.

Das barrierefreie Badezimmer wurde im Jahr 2015 umgebaut, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden und bietet Komfort für alle Lebenssituationen.

Der großzügige Garten bietet Raum für Freizeitaktivitäten im Freien sowie Entspannung. Die gepflegte Außenanlage lädt mit zwei Terrassen, eine davon ist überdacht, zum Verweilen ein. Diese bieten Ihnen die Möglichkeit, sowohl sonnige als auch schattige Plätze zu genießen.

Das zusätzliche Nebengebäude aus dem Jahr 1961 bietet weiteren Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine angenehme Nachbarschaft sowie Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in der Nähe.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Részletes felszereltség

Baujahr 1961 / Anbau 1971 in Form eines Wohnzimmers und einer Garage

Voll unterkellert

Glasfaseranschluss vorhanden

Heizungsanlage Brennwerttechnik aus 2012

Massive & Solide Bauweise

Nebengebäude aus 1961

Großer Garten

Einbauküche

2 Terrassen / 1 überdacht

Sehr schöne & gepflegte Außenanlage

Barrierefreier Badumbau 2015

**VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück**

## Minden a helyszínról

Neuental-Waltersbrück liegt in Hessen, im Landkreis Schwalm-Eder-Kreis, und zeichnet sich durch seine ruhige und ländliche Atmosphäre aus. Der Ort ist gut an die umliegenden Städte angebunden: Die Autobahn A49 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Kassel, Marburg, Frankfurt, Göttingen und Fulda ermöglicht. Die nächste größeren Städte sind Schwalmstadt und Homburg/Efze, die mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar ist.

Öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Neuental umfassen einen Kindergarten, eine Grundschule, einen Dorfladen sowie eine Feuerwehr & Gastronomieangebote. Für weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind die umliegenden Orte gut angebunden.

Freizeitaktivitäten bieten sich durch die naturnahe Umgebung an: Wanderwege, Radwege und Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Freien ein. Der nahegelegene Knüllwald bietet zudem Möglichkeiten für Spaziergänge, Mountainbiking und Naturerkundungen. Der Ferienpark Neuenhainer See ist nur ca. 6 km entfernt und bietet hervorragende Bedingungen zur Freizeitgestaltung.

Entdecken Sie die unberührte Natur und die faszinierende Vielfalt des Nationalparks Kellerwald – ein Paradies für Naturliebhaber, Wanderer und Erholungssuchende - direkt vor Ihrer Haustür!

Besonderheiten des Ortes sind seine idyllische Lage inmitten der Natur, die Gemeinschaftsveranstaltungen und das dörfliche Miteinander. Waltersbrück ist lebenswert durch seine ruhige Atmosphäre, die gute Anbindung an größere Städte und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 266.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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