**Biedenkopf**

# Ausblick - Ruhe - Großzügig wohnen in vielseitiger Immobilie!

***CODICE OGGETTO: 24064026***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 280.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 190 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 387 m²

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24064026 |
| Superficie netta | ca. 190 m² |
| Vani | 7 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1977 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 280.000 EUR |
| Casa | Porzioni di bifamiliari |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Olio |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 31.08.2034 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 206.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | G |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977 |

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Leading Real Estate Companies of the World

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# Planimetrie

VON POLL IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# Una prima impressione

Die geräumige Hälfte eines Hauses mit einer Wohnfläche von ca. 190 m² bietet über 2 Etagen genügend Platz für eine Familie oder zwei separate Einheiten.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Ortsrandlage und überzeugt durch einen unverbaubaren Blick in die umliegende Natur.

Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1977, jedoch wurde ein Anbau im Untergeschoss im Jahr 2005 hinzugefügt, um zusätzliche Wohnfläche & eine riesige Terrasse mit Ausblick zu schaffen.

Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und wurde in Massivbauweise errichtet.

Die Beheizung erfolgt sowohl über eine Ölzentralheizung als auch einen gemütlichen Grundofen im Wohnbereich.

Die Wohnung verfügt über eine Küche & Badezimmer im Erdgeschoss und bietet die Möglichkeit zur Einrichtung einer Einliegerwohnung im Untergeschoss.

Hier sind 4 weitere Zimmer und ein WC mit Waschbecken vorhanden; die Anschlüsse für ein separates Bad (inkl. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner ) und eine separate Küche sind in je einem der 4 Zimmer bereits vorhanden.

Ein großer Gartenanteil lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse, die sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist.

Hier können Sie die idyllische Umgebung genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen.

Die Immobilie besticht durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und den hohen Freizeitwert, der durch die ruhige Lage am Ortsrand gegeben ist.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ein attraktives Angebot für Käufer, die auf der Suche nach einer großzügigen Wohnung mit viel Platz und einem schönen Garten sind.

Der Zustand der Immobilie ist gepflegt und durch die zentrale und dennoch ruhige Lage bietet sie ein angenehmes Wohnambiente.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar und es besteht die Möglichkeit, die Ausstattung nach eigenen Wünschen anzupassen.

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# Dettagli dei servizi

Ursprungsbaujahr 1977
Massivbauweise
Anbau Untergeschoß 2005
Ölzentralheizung
Kachelofen
Einbauküche im Erdgeschoss
Teilung in 2 Einheiten möglich
Großer Gartenanteil
Große Terrasse mit Zugang von Wohn-und Schlafzimmer
Garage
Carport
Stellplätze
nach Absprache verfügbar
2 Einheiten in der Immobilie
Aufgeteilt nach WEG

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# Tutto sulla posizione

Biedenkopf Wallau ist ein malerischer Stadtteil der Stadt Biedenkopf im Landkreis Marburg-Biedenkopf in Hessen, Deutschland. Die Lage ist geprägt von einer idyllischen Umgebung, die von sanften Hügeln und Wäldern umgeben ist. Wallau liegt etwa 3 Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums von Biedenkopf und ist gut erreichbar über die Bundesstraße B 62.

Biedenkopf, im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen als Mittelzentrum ausgewiesen, ist mit zentralen Einrichtungen wie Krankenhaus und allen Schularten (Grund- und Hauptschulen, Realschule mit Förderstufe, Gymnasium, Berufliche Schulen und einer Außenstelle der Technischen Hochschule Mittelhessen) sehr gut ausgestattet. Hinzu kommt die gute verkehrliche Anbindung der Stadt an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz. Über Buslinien sind alle Stadtteile untereinander verbunden.
Die Region ist bekannt für ihre naturnahe Umgebung, die zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bietet. Wallau selbst hat einen charmanten, ländlichen Charakter mit einer freundlichen Gemeinschaft und einer ruhigen Atmosphäre. Die Nähe zu Biedenkopf ermöglicht es den Bewohnern, die Annehmlichkeiten einer Stadt zu genießen, während sie gleichzeitig in einer ruhigen, naturnahen Umgebung leben.

Insgesamt ist Biedenkopf Wallau ein attraktiver Ort für Menschen, die die Kombination aus ländlichem Leben und städtischen Möglichkeiten schätzen.

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 206.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
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 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.

**CODICE OGGETTO: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com