

Allendorf (Eder) / Battenfeld

# Idyllisch, Gemütlich & Charmant - Anwesen mit Liebe zum Detail!

Objektnummer: 25064006



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

**KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.400 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

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

Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	25064006	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Baujahr	1792	Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Die Immobilie



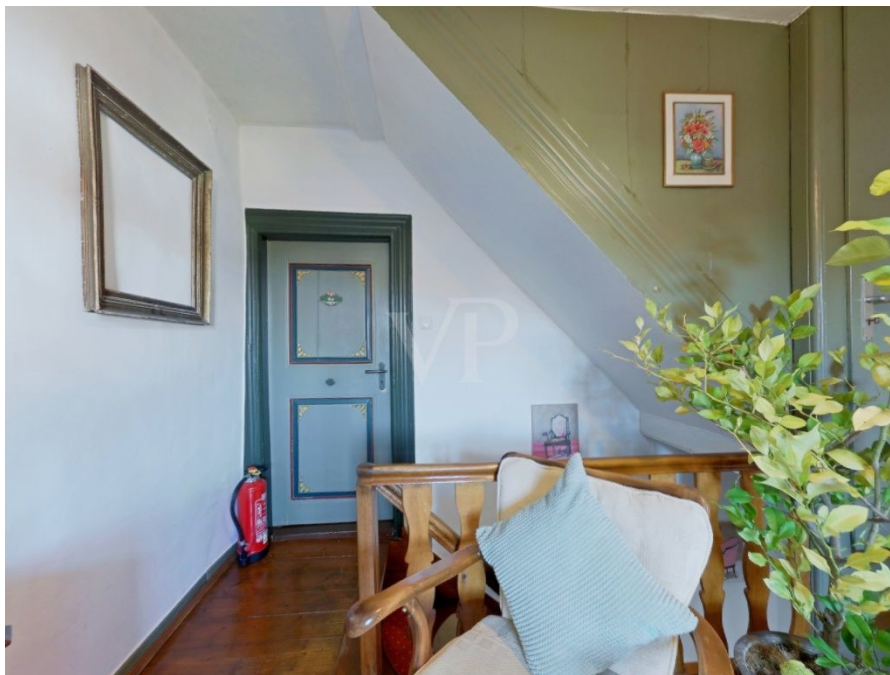
Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Grundrisse







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: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Ein erster Eindruck

Fachwerk-Idyll am Ortsrand mit großem Garten und Nebengebäuden. Zum Verkauf steht ein großzügiges Anwesen aus dem Baujahr 1792, welches unter Denkmalschutz steht. Die Immobilie befindet sich ruhig gelegen am Ortsrand und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.400 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen ist ideal für Käufer, die den Charme und die Geschichte eines denkmalgeschützten Gebäudes schätzen und bereit sind, in eine renovierungsbedürftige Immobilie zu investieren. Das Haupthaus umfasst sechs gut geschnittene Zimmer und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder vielfältige Nutzungskonzepte. Es gibt ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Die Raumhöhe und die historische Bauweise verleihen den Räumen einen ganz besonderen Charakter. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal zu bewerten und wird durch eine Zentralheizung ergänzt, die eine angenehme Wärmeversorgung gewährleistet. Ein besonderes Highlight des Anwesens ist der große Garten, der zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung bietet. Ob als Nutz- oder Ziergarten – Ihrer Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt. Zusätzlich zu den Hauptgebäuden stehen mehrere Nebengebäude zur Verfügung, die sich ideal zur Lagerung oder als Werkstatt nutzen lassen. Diese Nebengebäude erweitern die Möglichkeiten, die der Resthof bietet, und unterstreichen die Vielseitigkeit des Anwesens. Der Zustand der denkmalgeschützten Immobilie erfordert eine Renovierung, um sie wieder in vollem Glanz erstrahlen zu lassen. Eine umfassende Sanierung bietet jedoch auch die Gelegenheit, die Innenräume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und modernsten Wohnansprüchen anzupassen. Die Verbindung von historischer Substanz und moderner Wohnqualität könnte hier auf beeindruckende Weise verwirklicht werden. Die Lage am Ortsrand schafft eine angenehme Distanz zum Trubel des Stadtzentrums und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an alle notwendigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung. Für Interessenten, die den Wert und die Möglichkeiten eines historischen Resthofs zu schätzen wissen und sich von der beeindruckenden Größe des Grundstücks und den Nutzungsmöglichkeiten angezogen fühlen, bietet diese Immobilie eine einzigartige Gelegenheit. Gern laden wir Sie ein, die besonderen Vorzüge dieser Immobilie bei einer Besichtigung vor Ort kennenzulernen. Wir freuen uns, Ihnen dieses einzigartige Anwesen persönlich zu präsentieren und stehen Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Ausstattung und Details

Gepflegter 3 Seiten Hof  
Einzelkulturdenkmal (Wohnhaus und Scheune)  
Wohnhaus ist ungekündigt vermietet  
2 Nebengebäude, ehemalige Stallungen und Scheune  
Großer Garten  
gepflegter Zustand der Gebäude  
Gaszentralheizung aus 1987  
Fassade erneuert  
Fenster erneuert  
außergewöhnliches & schönes Objekt  
ruhige Ortslage in nachgefragter Umgebung  
viele Möglichkeiten der Nutzung  
Wohnprojekte  
Wohnen und Arbeiten  
Leben auf dem Land

Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Alles zum Standort

Battenfeld/Eder (300 m ü. M.) liegt mitten im schönen Ederbergland, ist ein Ortsteil der Gemeinde Allendorf/Eder, gehört zum Landkreis Waldeck-Frankenberg in Hessen und hat etwa 1000 Einwohner. Der Edersee und das Naturschutzgebiet Kellerwald sind gut erreichbar in 30 km Entfernung. Westlich von Battenfeld ist das Hochsauerland mit dem Wintersportgebiet Winterberg nicht weit entfernt (35 km). Die Umgebung des Ortes ist waldbereich und durch Wander- und Radwege gut erschlossen. Die reizvolle Landschaft lädt dazu ein, sie zu erkunden. In Battenfeld ist noch einiges seines dörflichen Charakters erhalten. So befindet sich im Ortskern die frühgotische Kirche, das Heimatmuseum und alte Fachwerkhäuser. Das Anwesen ist Teil dieses Ortskerns. In seinem Garten hat man einen freien Blick auf die Kirche, die Eder und auf Battenberg mit seinem Schloß. Am Ortsrand befindet sich ein Einkaufszentrum mit allen großen Discountern, Drogeriemarkt und Fachgeschäften sowie eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt. Gesangverein, Sportverein, Feuerwehr und Kirchengemeinde bieten Raum für geselliges Beisammensein und ehrenamtliches Engagement. Der Kindergarten in Fußnähe und die Schulen in den Nachbarorten gehören zur Infrastruktur der Gemeinde. Die Kreisstadt Frankenberg mit ihrem historischen Stadtkern ist in 10 Autominuten auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Dort ist die Kreisverwaltung angesiedelt, außerdem das Kreiskrankenhaus. Auch die Universitätsstädte Marburg (30 km) und Gießen (60 km) sind gut erreichbar.

Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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