

Biedenkopf

# Stilvolle, großzügige & besondere Immobilie mit Ausblick!

Property ID: 24064018



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

**PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 256 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.144 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

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

Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## At a glance

Property ID	24064018	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 256 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1971	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	25.05.2033	Final Energy Demand	169.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	F

Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## The property





Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## The property



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)

Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## A first impression

Dieses stilvolle Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1971 bietet eine Wohnfläche von ca. 256 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von ca. 1144 m<sup>2</sup>. Es verfügt über insgesamt 7 Zimmer und 2 Bäder sowie einen umlaufenden Balkon mit Terrassen, die alle einen direkten Zugang zum Gartenbereich bieten. Das Haus präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und überzeugt durch eine solide und hochwertige Ausstattungsqualität. Die Erdgas-Brennwertheizung aus dem Jahr 1999 sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Isoglasfenster in Aluminiumrahmen wurden im Obergeschoss 2003 erneuert. Das Flachdach wurde ca. 2012 erneuert, das Obergeschoss wurde 2003 umfassend modernisiert. Die Immobilie besticht durch ihre massive Bauweise mit Verklinkerung und ist durch die Südhanglage besonders hell und sonnig. Im Erdgeschoss lädt eine hochwertige Bulthaup-Einbauküche zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Das großzügige Wohnzimmer verfügt zudem über einen offenen Kamin, den man umbauen könnte und einen Kaminofen installieren, der an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgen könnte. Es gibt ein separates Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, zwei weitere Zimmer, die als Schlafzimmer genutzt werden können, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Eine großzügige Raumaufteilung, die sich gut an Ihre individuellen Wünsche anpassen lässt und für alle Lebenslagen geeignet ist. Besonders praktisch ist die Einliegerwohnung mit separatem Eingang, die separat vermietet werden könnte, als Büro genutzt werden könnte oder auch Mehrgenerationenwohnen wäre sehr gut denkbar & einfach realisierbar. Die Einliegerwohnung besteht aus drei Zimmern, einer Küche sowie einem Bad. Ein Garagenstellplatz bietet Platz für Ihr Fahrzeug, während ein großer Teich im Garten für eine idyllische Atmosphäre sorgt. Für Stauraum sorgen Einbauschränke in verschiedenen Räumen des Hauses. Balkone und Terrassen laden dazu ein, die warmen Sommertage im Freien zu genießen und den Blick über den gepflegten Garten schweifen zu lassen. Insgesamt handelt es sich um ein charmantes Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, zeitloser Architektur und hohem Wohnkomfort. Die ruhige und doch zentrale Lage rundet das Gesamtpaket ab und macht das Haus zu einem attraktiven Angebot für Familien oder Paare, die ein neues Zuhause suchen.

Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## Details of amenities

Erdgas Brennwertheizung aus 1999  
Isoglasfenster in Alurahmen  
Scheiben in den Alurahmen in 2003 im Erdgeschoss erneuert  
Flachdach in ca. 2012 erneuert  
Erdgeschoss in ca. 2003 modernisiert  
Massivbauweise mit Verklinkerung  
Bulthaup Einbauküche im Erdgeschoss  
Einliegerwohnung mit eigenem Eingang  
Wohnzimmer mi Kaminanschluss  
Garage mit elektrischem Tor  
Großer Teich im Garten  
Balkone & Terrassen alle mit Zugang zum Gartenbereich  
Einbauschränke  
Südhanglage  
sofort verfügbar

Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## All about the location

Im oberen Lahntal - in einer der schönsten Mittelgebirgslandschaften Hessens - liegt die Stadt Biedenkopf. Der Luftkurort zählt mit seinen acht Stadtteilen Breidenstein, Dexbach, Eckelshausen, Engelbach, Katzenbach, Kombach, Wallau und Weifenbach rund 14.000 Einwohner. Die vom Landgrafenschloss überragte Stadt blickt auf eine 750-jährige wechselvolle Geschichte zurück. Sie war bis zur Vereinigung mit dem Landkreis Marburg 1974 Kreisstadt des Landkreises Biedenkopf und kann als Hauptstadt des historischen Hinterlandes angesehen werden, das heute teilweise in anderen Landkreisen liegt. Die Stadt ist sehr unterschiedlich strukturiert. Den eher dörflich und landwirtschaftlich geprägten Stadtteilen Dexbach, Eckelshausen, Engelbach, Katzenbach, Kombach und Weifenbach stehen die Gewerbe- und Industriestandorte Biedenkopf, Breidenstein und Wallau gegenüber. Biedenkopf, im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen als Mittelzentrum ausgewiesen, ist mit zentralen Einrichtungen wie Krankenhaus und allen Schulformen (Grund- und Hauptschule, Realschule mit Förderstufe, Gymnasium, Berufliche Schulen und einer Außenstelle der Technischen Hochschule Mittelhessen) sehr gut ausgestattet. Hinzu kommt die gute Verkehrsanbindung der Stadt an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz. Alle Stadtteile sind durch Buslinien miteinander verbunden. Durch eine Vielzahl kleiner und mittlerer Gewerbe- und Industriebetriebe verfügt die Stadt über einen guten Mix aus gewerblicher und industrieller Produktion. Einige Unternehmen haben mit ihren Produkten Weltruf erlangt. Entfernung Dillenburg: ca. 30 km Entfernung Marburg: ca. 30 km Entfernung Gießen: ca. 60 km Entfernung Siegen: ca. 60 km Entfernung Frankfurt: ca. 110 km



Property ID: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 169.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)